

**도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 ( 약칭: 도시재생법 시행령 )**

[시행 2023. 6. 7.] [대통령령 제33033호, 2022. 12. 6., 일부개정]



국토교통부(도시재생정책과) 044-201-4904, 4908

**제1장 총칙**

**제1조(목적)** 이 영은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(도시재생사업)** 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제7호가목14)에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다. <개정 2018. 12. 18., 2019. 11. 26.>

1. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상업기반시설 현대화사업
2. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업
3. 「관광진흥법」에 따른 관광지 및 관광단지 조성사업
4. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시첨단물류단지개발사업
5. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제2조제2호마목 및 바목에 따른 정비사업

**제2조의2(주거재생혁신지구의 요건)** ① 법 제2조제1항제6호의3가목에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 법 제41조제3항에 따른 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날 중 먼저 도래한 날(이하 “공람공고일”이라 한다) 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 수의 합이 혁신지구 전체 건축물 수의 3분의 2 이상인 지역을 말한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제2호의 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호의 빈집
3. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제2조제1호의 공사중단 건축물
4. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표 8에 따른 안전등급이 D(미흡) 또는 E(불량)에 해당하는 건축물

② 법 제2조제1항제6호의3나목에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 20만제곱미터를 말한다. 이 경우 국가나 법 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 소유한 토지의 면적은 해당 면적 산정에서 제외한다. <개정 2022. 12. 6.>

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제3조(공동이용시설의 종류)** 법 제2조제1항제10호나목에서 “놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 대통령령으로 정하는 공동이용시설”이란 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 다음 각 호의 시설을 말한다. <개정 2019. 11. 26.>

1. 놀이터, 마을회관, 마을 도서관 등 주민의 복지 증진을 위한 시설
2. 공동으로 사용하는 구관장·세탁장 등 공동작업장, 화장실 및 수도
3. 어린이집·경로당 등 아이돌봄서비스시설 및 노인복지시설
4. 마을방송국·마을신문사 등 지역주민 간 정보교류 및 의사소통을 위한 시설
5. 마을기업·마을카페 등 주민 공동체 활성화를 위한 시설
6. 제1호부터 제5호까지의 시설과 유사한 용도의 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군·구의 조례로 정하는 시설

**제4조(국가도시재생기본방침 수립을 위한 실태조사)** ① 법 제4조제5항에 따른 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)의 조사 항목은 다음 각 호와 같다.

1. 인구 및 가구 구성의 현황
2. 산업구조 및 기능의 변화
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량건축물 현황
4. 지방자치단체의 세입·세출의 변화 등 재정 여건 현황
5. 주차장, 공원 등 기초생활인프라의 현황

② 실태조사는 매년 국토교통부장관이 현지조사의 방법으로 실시하되, 통계자료·문헌 등을 통한 간접조사의 방법을 활용할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 실태조사에 필요한 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사

(이하 “시·도지사”라 한다)에게 해당 지방자치단체의 관할구역에 대한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관의 요청을 받은 시·도지사는 요청에 따라 자료를 제출하되, 필요한 경우 관할 구역에 있는 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)을 통하여 제출받은 자료를 종합하여 국토교통부장관에게 제출할 수 있다. <개정 2019. 11. 26.>

④ 국토교통부장관은 실태조사 실시에 앞서 조사목적 및 내용, 조사방법 등을 포함한 조사계획을 수립하여야 한다.

**제5조(국가도시재생기본방침의 경미한 변경)** 법 제4조제6항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 법 제4조제3항제6호의 사항을 말한다.

**제6조(국가도시재생기본방침의 공고 등)** 국토교통부장관은 법 제4조제6항 본문에 따라 국가도시재생기본방침을 승인받았을 때에는 지체 없이 그 주요 내용을 관보에 공고하고, 관계 중앙행정기관의 장 및 해당 지방자치단체의 장에게 국가도시재생기본방침을 보내야 한다.

## 제2장 도시재생의 추진체계

**제7조(도시재생특별위원회의 구성·운영)** ① 법 제7조제3항제1호에서 “대통령령으로 정하는 관계 중앙행정기관의 장”이란 다음 각 호의 중앙행정기관의 장을 말한다. <개정 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

1. 기획재정부장관, 교육부장관, 과학기술정보통신부장관, 행정안전부장관, 문화체육관광부장관, 농림축산식품부장관, 산업통상자원부장관, 보건복지부장관, 환경부장관, 고용노동부장관, 여성가족부장관, 국토교통부장관, 해양수산부장관 및 중소벤처기업부장관
2. 문화재청장 및 산림청장
3. 법 제7조제1항에 따른 도시재생특별위원회(이하 “특별위원회”라 한다)에 상정된 안전과 관련되어 위원장이 지정하는 중앙행정기관의 장
  - ② 특별위원회의 민간위원은 성별을 고려하여 구성하되, 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획 등 도시재생 관련 분야의 전문가가 고루 포함되도록 하여야 한다.
  - ③ 특별위원회의 위원장은 특별위원회의 업무를 총괄하며, 위원회를 소집하고 그 의장이 된다.
  - ④ 특별위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.
  - ⑤ 민간위원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 민간위원의 사임 등으로 새로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 임기 중 남은 기간으로 한다. <개정 2020. 9. 1.>
  - ⑥ 특별위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
  - ⑦ 특별위원회에 특별위원회의 사무를 처리할 간사 1명을 두며, 간사는 제8조제1항에 따른 도시재생기획단의 단장이 된다.
  - ⑧ 특별위원회의 위원장은 소관 사무에 관하여 필요한 경우 관계 행정기관의 소속 공무원이나 관계 전문가를 특별위원회에 참석하게 하여 의견을 듣거나, 관계 기관·법인·단체 등에 대하여 자료 제출 및 의견 진술 등 필요한 협조를 요청할 수 있다.
  - ⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 사항 외에 특별위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 특별위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

**제7조의2(도시재생특별위원회 위원의 제척·기피·회피)** ① 특별위원회의 위원(이하 이 조에서 “위원”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안전의 당사자가 되거나 그 안전의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 해당 안전의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안전 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
4. 위원이 해당 안전의 당사자인 법인·단체 등에 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직할 경우
  - ② 당사자는 제1항에 따른 제척 사유가 있거나 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.
  - ③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안전의 심의·의결에서 회피(回避)해야 한다.

[본조신설 2020. 9. 1.]

[중전 제7조의2는 제7조의3으로 이동 <2020. 9. 1.>]

**제7조의3(도시재생특별위원회 위원의 해촉)** 특별위원회의 위원장은 법 제7조제3항제2호에 따른 민간위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉(解囑)할 수 있다.

1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
4. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

[본조신설 2015. 12. 31.]

[제목개정 2020. 9. 1.]

[제7조의2에서 이동 <2020. 9. 1.>]

**제8조(도시재생기획단의 구성·운영)** ① 법 제7조제4항에 따른 도시재생기획단에는 단장 1명을 둔다.

- ② 도시재생기획단의 단장은 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 중에서 국토교통부장관이 임명한다.
- ③ 도시재생기획단의 단장은 국토교통부장관의 명을 받아 도시재생기획단의 업무를 총괄한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 도시재생기획단의 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제9조(도시재생기획단의 업무)** 법 제7조제4항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 도시재생지원기구의 관리 및 지원에 관한 업무를 말한다.

**제9조의2(실무위원회의 구성·운영)** ① 법 제7조의2에 따른 실무위원회(이하 “실무위원회”라 한다)는 공동위원장 2명을 포함하여 31명 이상 33명 이하의 실무위원으로 구성한다.

- ② 실무위원회의 공동위원장은 국토교통부 제1차관과 국무조정실 국무2차장이 된다.
- ③ 실무위원은 다음 각 호의 사람으로 한다.
  1. 기획재정부, 교육부, 과학기술정보통신부, 행정안전부, 문화체육관광부, 농림축산식품부, 산업통상자원부, 보건복지부, 환경부, 고용노동부, 여성가족부, 국토교통부, 해양수산부, 중소벤처기업부, 국무조정실, 문화재청 및 산림청의 고위공무원단에 속하는 공무원 중 해당 기관의 장이 지명하는 사람 각 1명
  2. 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획 등 도시재생 관련 분야의 전문지식과 경험이 풍부한 사람 중에서 실무위원회의 공동위원장이 전문 분야와 성별을 고려하여 위촉하는 사람
- ④ 제3항제2호에 따라 위촉되는 위원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다. <신설 2020. 9. 1., 2021. 6. 8.>
- ⑤ 실무위원회의 효율적 운영 및 지원을 위하여 간사 1명을 두며, 간사는 제8조제1항에 따른 도시재생기획단의 단장이 된다. <개정 2020. 9. 1.>
- ⑥ 실무위원회의 공동위원장은 간사와 서로 협의하여 필요하다고 판단할 경우 수시로 실무위원회의 회의를 소집할 수 있다. <개정 2020. 9. 1.>
- ⑦ 실무위원회의 공동위원장은 법 제7조의2제2항에 따라 실무위원회의 심의를 거친 사항은 즉시 그 결과를 특별위원회에 보고하여 의견을 들어야 한다. 이 경우 특별위원회의 위원장은 제7조제6항에도 불구하고 서면에 의한 의견수렴의 방법으로 특별위원회의 의견을 정할 수 있다. <개정 2020. 9. 1.>
- ⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 실무위원회의 구성·운영에 필요한 세부사항은 특별위원회의 의결을 거쳐 특별위원회의 위원장이 정한다. <개정 2020. 9. 1.>

[본조신설 2018. 6. 26.]

**제9조의3(실무위원회 위원의 제척·기피·회피 및 해촉)** 실무위원회 위원의 제척·기피·회피 및 해촉에 관하여는 제7조의2 및 제7조의3을 준용한다. 이 경우 “특별위원회”는 “실무위원회”로, “특별위원회의 위원장”은 “실무위원회의 공동위원장”으로, “법 제7조제3항제2호”는 “제9조의2제3항제2호”로 본다.

[본조신설 2020. 9. 1.]

**제10조(지방도시재생위원회의 구성·운영)** ① 법 제8조제1항에 따른 지방도시재생위원회(이하 “지방위원회”라 한다)는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 다음 각 호의 구분에 따른 수의 위원으로 구성한다. <개정 2021. 12. 16.>

1. 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도: 25명 이상 30명 이내
2. 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도

시: 20명 이상 25명 이내

3. 제2호에 따른 대도시를 제외한 시·군 또는 구: 15명 이상 25명 이내

② 지방위원회의 위원장은 위원 중에서 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉하며, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 지방위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원 수의 2분의 1 이상이어야 한다.

1. 해당 지방자치단체 지방의회의 의원

2. 해당 지방자치단체의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획과 관련이 있는 행정기관의 공무원

3. 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획 등 도시재생 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

④ 법 제8조제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 지방위원회의 기능을 수행할 수 있는 경우는 해당 지방도시계획위원회의 위원 구성이 제3항에 따른 요건을 충족하는 경우로 한다.

⑤ 제3항제3호에 해당하는 위원의 임기는 3년 이내의 범위에서 조례로 정하며, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 위원의 사임 등으로 새로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 임기 중 남은 기간으로 한다. <개정 2020. 9. 1., 2022. 12. 6.>

⑥ 지방위원회의 위원장은 지방위원회의 업무를 총괄하며, 지방위원회를 소집하고 그 의장이 된다.

⑦ 지방위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행하고, 위원장과 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

⑧ 지방위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석(출석위원의 과반수는 제3항제3호에 해당하는 위원이어야 한다)으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑨ 지방위원회에 간사 1명과 서기 몇 명을 둘 수 있으며, 간사와 서기는 위원장이 임명한다.

⑩ 지방위원회의 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하고, 서기는 간사를 보좌한다.

**제10조의2(지방도시재생위원회 위원의 제척·기피·회피 및 해촉)** 지방위원회 위원의 제척·기피·회피 및 해촉에 관하여는 제7조의2 및 제7조의3을 준용한다. 이 경우 “특별위원회”는 “지방위원회”로, “특별위원회의 위원장”은 “지방위원회가 속한 지방자치단체의 장”으로, “법 제7조제3항제2호”는 “제10조제3항제3호”로 본다.

[본조신설 2020. 9. 1.]

**제11조(전담조직의 구성·운영 등)** ① 도지사는 법 제9조제1항 후단에 따라 시·군의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 지원 및 승인, 시·군간 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 연계·조정 등 업무와 관련된 법 제9조제2항 각 호의 사항을 수행하기 위하여 전담조직을 설치할 수 있다.

② 자치구의 구청장 및 광역시 관할구역에 있는 군의 군수(이하 “구청장등”이라 한다)는 법 제9조제1항 후단에 따라 법 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획의 수립과 관련된 법 제9조제2항 각 호의 사항을 수행하기 위하여 전담조직을 설치할 수 있다.

③ 전략계획수립권자, 도지사 또는 구청장등은 전담조직의 업무를 수행하기 위하여 필요한 경우 관련 분야의 전문가를 임기제공무원으로 둘 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 전담조직의 구성·운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

**제12조(전담조직의 업무)** 법 제9조제2항제9호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제11조에 따른 도시재생지원센터(이하 “도시재생지원센터”라 한다)의 업무 지원
2. 지방위원회의 운영지원
3. 주민참여 활성화 및 지원

**제13조(도시재생지원기구의 지정 등)** ① 법 제10조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. <개정 2018. 12. 18., 2019. 11. 26., 2020. 12. 8., 2021. 6. 8.>

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
2. 「주택도시보증법」에 따라 설립된 주택도시보증공사(이하 “주택도시보증공사”라 한다)
3. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
4. 「정부출연 연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 연구기관으로서 다음 각 목의 연구기관

- 가. 국토연구원
- 나. 한국교통연구원
- 다. 건축공간연구원
- 5. 「사회적기업 육성법」에 따라 설립된 한국사회적기업진흥원
- 6. 「산업디자인진흥법」에 따라 설립된 한국디자인진흥원
- ② 국토교통부장관은 도시재생지원기구가 법 제10조제1항 각 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.
- ③ 법 제10조제1항에 따라 도시재생지원기구로 지정받은 공공기관의 장은 매년 1월 31일까지 법 제10조제1항 각 호의 사항에 대한 전년도 업무 수행 결과와 해당 연도의 업무계획을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 도시재생지원기구의 지정·구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제14조(도시사 또는 구청장등의 도시재생지원센터의 설치)** ① 도시사는 법 제11조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 시·군의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립 지원 및 승인, 시·군간 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 연계·조정 등 업무와 관련된 법 제11조제1항 각 호의 사항을 수행하기 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.

② 구청장등은 법 제11조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 법 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획의 수립과 관련된 법 제11조제1항 각 호의 사항을 수행하기 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.

③ 전략계획수립권자, 도시사 또는 구청장등은 도시재생지원센터를 설치할 때 다음 각 호의 사람을 우선적으로 고려하여 구성한다.

- 1. 도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가
- 2. 해당 지방자치단체의 실정에 밝고, 다양한 도시재생사업에 참여한 경험이 있는 사람

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 도시재생지원센터의 설치방식, 인적 구성 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

**제15조(도시재생지원센터의 업무)** 법 제11조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1. 주민참여 활성화 및 지원
- 2. 그 밖에 도시재생사업의 효과적인 추진을 위하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 업무

### 제3장 도시재생전략계획 등

**제16조(도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법)** 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 작성할 때 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

- 1. 도시의 쇠퇴를 과학적으로 진단하고, 물리적·사회적·경제적·문화적 현황 자료의 수집·분석을 통하여 도시의 잠재력과 성장요인을 도출할 것
- 2. 도시 내의 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산을 적극적으로 조사·발굴하고, 상호 연계하는 방안을 검토할 것
- 3. 해당 지방자치단체의 도시재생역량 및 재정여건 등을 고려하여 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역을 말한다)을 대상으로 적정한 규모와 개수의 도시재생활성화지역을 지정할 것
- 4. 도시재생활성화지역별 우선순위는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군기본계획 및 시행 중인 각종 계획과의 부합성, 도시재생활성화지역 간 형평성, 도시재생사업추진의 시급성, 주변지역에 미치는 파급효과 등을 고려할 것
- 5. 도시재생지원센터, 주민협의체 등을 구성할 때에는 주민참여 활성화 및 주민역량 강화 방안을 마련할 것
- 6. 도시재생전략계획의 목표와 도시재생활성화지역의 지정 개수 및 규모, 도시재생활성화지역별 우선순위 등을 고려하여 재원조달 계획과 연차별 집행계획을 작성할 것
- 7. 사업시행과정에서의 위험요인을 분석하고, 구체적인 목표, 평가지표, 평가방법 등 성과관리 방안을 마련하여 실현가능한 계획을 제시할 것

**제17조(도시재생활성화지역 지정의 세부 기준)** 법 제13조제5항에 따른 도시재생활성화지역 지정의 세부 기준은 다음 각 호와 같다.

- 1. 인구가 현저히 감소하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역

- 가. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역
- 나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역
- 2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역
  - 가. 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체총조사 결과에 따른 총 사업체 수(이하 이 호에서 “총 사업체 수”라 한다)가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역
  - 나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역
- 3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역: 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역

**제18조(도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사)** 전략계획수립권자는 법 제14조제1항에 따른 기초조사를 위하여 관계 행정기관의 장에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

**제19조(도시재생전략계획에 대한 공청회 개최)** ① 전략계획수립권자는 법 제15조제1항에 따라 공청회를 개최하려면 일간신문, 관보, 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 다음 각 호의 사항을 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고해야 한다. <개정 2020. 11. 24.>

- 1. 공청회의 개최목적
- 2. 공청회의 개최예정 일시 및 장소
- 3. 수립하거나 변경하려는 도시재생전략계획의 개요
- 4. 그 밖에 전략계획수립권자가 공청회 개최를 위하여 필요하다고 인정하는 사항
- ② 도시재생전략계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 주민 또는 관계 전문가 등은 공청회에 참석하여 직접 의견을 진술하거나 전략계획수립권자에게 서면으로 또는 정보통신망을 이용하여 의견의 요지를 제출할 수 있다.
- ③ 법 제15조제1항에 따른 공청회는 전략계획수립권자가 지명하는 사람이 주재한다.

**제20조(도시재생전략계획의 경미한 변경)** 법 제15조제1항 단서, 제16조제1항 단서, 제17조제1항 단서 및 같은 조 제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2018. 6. 26., 2019. 11. 26., 2021. 6. 8.>

- 1. 법 제13조제1항제4호에 따른 도시재생활성화지역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
- 2. 법 제13조제1항제6호 또는 제8호에 따른 사항을 변경하는 경우

**제21조(도시재생전략계획의 공고)** 법 제16조제3항에 따른 도시재생전략계획의 공고는 해당 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도의 공보에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 한다.

**제22조(도시재생전략계획의 승인)** ① 시장 또는 군수는 법 제17조제1항에 따라 도시재생전략계획의 승인을 받으려면 도시재생전략계획에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 도지사에게 제출하여야 한다.

- 1. 기초조사 결과
- 2. 공청회 개최 결과
- 3. 법 제15조제1항에 따른 해당 시·군 의회의 의견청취 결과
- 4. 해당 시·군에 설치된 지방위원회의 자문 등을 거친 경우에는 그 결과
- 5. 법 제17조제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 도 지방위원회의 심의에 필요한 서류
- ② 법 제17조제4항에 따른 도시재생전략계획의 공고는 해당 시·군의 공보에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 한다.

**제23조(주민 제안의 내용 및 처리절차)** ① 법 제18조제1항에 따라 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안하려는 주민은 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 전략계획수립권자에게 제출하여야 한다.

- 1. 도시재생활성화지역 지정 또는 변경의 목적 및 필요성
- 2. 도시재생활성화지역의 위치 및 면적
- 3. 도시재생활성화지역의 지정 및 변경에 따른 기대효과
- 4. 도시재생사업, 도시재생기반시설의 설치·정비 등의 내용을 포함한 개략적인 도시재생활성화계획
- ② 법 제18조제1항에 따라 도시재생활성화지역의 지정 제안을 받은 전략계획수립권자는 제안일부터 45일 이내에 도시재생전략계획의 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사유로 그 기간 내에 반영 여부를 통보할 수 없는 경우에는 한 차례만 30일의 범위에서 통보 기간을 연장할 수 있다.
- ③ 전략계획수립권자는 법 제18조제1항에 따른 제안을 도시재생전략계획에 반영할 것인지를 결정하려는 경우 해당 지방자치단체에 설치된 지방위원회의 자문을 거칠 수 있다.

**제24조(도시재생활성화계획의 내용)** 법 제19조제3항제8호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 도시재생지원센터, 주민협의체 등 도시재생 관련 조직의 운영 및 활성화 방안에 관한 사항을 말한다.

**제25조(도시재생활성화계획 작성기준 및 작성방법)** 전략계획수립권자 또는 구청장등은 도시재생활성화계획을 작성할 때 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다. <개정 2019. 11. 26.>

1. 해당 도시재생활성화지역의 쇠퇴현황을 분석하고, 도시재생활성화지역 내의 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산을 조사·발굴하여 상호 연계하는 방안을 검토할 것
2. 도시재생활성화계획 수립 이전부터 시행 중인 사업, 신규로 추진되어야 하는 사업을 구분하여 작성할 것
3. 개별 도시재생사업의 개요, 범위, 필요성, 사업내용, 추진일정, 사업시행자 및 참여주체, 사업효과, 재원조달방안, 국가지원 항목 및 필요성 등을 구체적으로 제시할 것
4. 사업시행자가 토지에 대한 소유권, 지상권, 임차권 또는 그 밖에 해당 토지를 사용할 수 있는 권리를 취득하여 건축물의 신축, 도시재생기반시설의 설치 등 물리적 정비가 수반되는 도시재생사업을 하는 경우에는 해당 도시재생사업의 대상지역 및 경계를 명확하게 표현하고, 사업비를 추정할 것
5. 경제·사회·문화·복지 등 프로그램의 운영이 수반되는 도시재생사업의 경우는 운영주체, 운영방안 등에 대한 계획을 제시할 것
6. 사업 시행 과정에서의 위험요인을 분석하고, 성과관리 방안을 마련하여 실현가능한 계획으로 작성할 것
7. 주민의견을 충분히 수렴하고, 이해관계자 간 갈등 조정 과정 등을 거칠 것

**제25조의2(도시재생활성화계획의 제안에 대한 처리절차)** 법 제19조제6항 전단에 따른 제안을 받은 전략계획수립권자 또는 구청장등은 같은 항 후단에 따라 제안일로부터 60일 이내에 도시재생활성화계획의 반영 여부를 제안자에게 통보해야 한다. 다만, 부득이한 사유로 그 기간에 반영 여부를 통보할 수 없는 경우에는 한 차례만 30일의 범위에서 통보 기간을 연장할 수 있다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제26조(도시재생활성화계획의 경미한 변경)** 법 제20조제5항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다. <개정 2022. 12. 6.>

1. 법 제19조제3항제1호 또는 제7호에 따른 사항을 변경하는 경우
2. 도시재생사업을 폐지하거나 신설하는 경우
3. 법 제21조제3항제1호에 따라 결정을 받은 것으로 보는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획[같은 법 제2조제4호가목(근린재생형 활성화계획의 경우는 제외한다) 및 다목의 경우만 해당한다]의 내용을 변경하는 경우(같은 법 제30조제5항 단서에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다)
4. 도시재생활성화계획에 대한 총 사업비를 10퍼센트 이상 증액 또는 감액하는 경우
5. 법 제2조제10호가목에 따른 도시재생기반시설의 면적을 10퍼센트 이상 변경하는 경우

[전문개정 2019. 11. 26.]

**제27조(도시재생활성화계획에 대한 공청회 개최)** 도시재생활성화계획 수립 또는 변경을 위한 공청회 개최에 관하여는 제19조를 준용한다. 이 경우 “전략계획수립권자”는 “전략계획수립권자 또는 구청장등”으로, “도시재생전략계획”은 “도시재생활성화계획”으로 본다.

**제28조(도시재생활성화계획의 고시)** 법 제20조제9항에 따른 고시는 해당 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도의 공보에, 법 제20조제10항에 따른 고시는 해당 시·군·자치구 또는 광역시 관할구역에 있는 군의 공보에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 한다. <개정 2019. 11. 26., 2021. 6. 8.>

**제29조(취소 등의 고시의 방법)** 법 제22조제6항에 따른 도시재생활성화계획의 취소 등의 고시는 해당 지방자치단체의 공보에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.

1. 취소 등의 일자
2. 취소 등의 사유
3. 해당 도시재생활성화계획의 내용

**제30조(행위허가의 대상 등)** 법 제23조에 따라 전략계획수립권자 또는 구청장등의 허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. <개정 2021. 1. 5.>

1. 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 대수선(大修繕) 또는 용도변경
2. 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물은 제외한다)의 설

치

3. 토지의 형질변경: 절토(땅깎기)·성토(흙쌓기)·정지(땅고르기)·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립
4. 토석의 채취: 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.
5. 토지분할
6. 물건을 쌓아놓는 행위: 이동이 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
7. 죽목의 벌채 및 식재

**제31조(도시재생활성화계획 추진실적 등의 평가)** ① 국토교통부장관은 법 제24조에 따른 도시재생활성화계획의 추진실적 등의 평가를 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 평가계획을 세우고, 매년 1월 15일까지 시·도지사에게 통지하여야 한다.

1. 대상 계획
  2. 제출 자료
  3. 평가지표
  4. 그 밖에 효율적인 평가를 위하여 필요한 사항
- ② 시·도지사는 관할 구역에서 추진되고 있는 도시재생활성화계획의 전년도 추진실적 등에 대하여 평가를 실시하고, 그 결과를 매년 2월 말일까지 국토교통부장관에게 제출해야 한다. 이 경우 시·도지사는 시장·군수등에게 평가의 실시를 위하여 필요한 자료를 요청할 수 있으며, 시장·군수등은 특별한 사정이 없으면 이에 협조해야 한다. <개정 2019. 11. 26.>
- ③ 제2항 전단에 따라 평가 결과를 제출받은 국토교통부장관은 그 결과를 토대로 도시재생활성화계획의 추진실적에 관한 종합적인 평가를 실시해야 한다. <개정 2019. 11. 26.>
- ④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 평가를 완료한 때에는 그 결과를 해당 시·도지사에게 통보해야 하며, 시·도지사는 통보받은 평가 결과를 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공개해야 한다. <신설 2019. 11. 26.>
- ⑤ 국토교통부장관은 제3항에 따른 평가 결과를 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공개할 수 있다. <신설 2019. 11. 26.>

#### 제4장 도시재생사업의 시행

**제32조(도시재생사업의 시행자)** 법 제26조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제4항제1호 및 제2호에 따른 공기업 및 준정부기관을 말한다. <개정 2020. 9. 1., 2020. 11. 24.>

**제32조의2(도시재생 인정사업)** ① 법 제26조의2제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다. <개정 2020. 9. 1.>

1. 「국유재산법」 제57조부터 제59조까지 및 제59조의2에 따라 시행하는 개발사업
  2. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제2조제2호가목 및 바목에 따른 정비사업
  3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목·나목에 따른 주거환경개선사업·재개발사업(재개발사업의 경우 같은 조 제10호에 따른 토지구획공사등이 단독 또는 공동으로 시행하는 경우로 한정한다) 및 같은 법 제26조제1항제1호에 따라 긴급하게 시행하는 정비사업
  4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 산업단지 재생사업(같은 법 제39조의12에 따라 지정된 재생사업 활성화구역에서 시행하는 사업만 해당한다)
  5. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제10조의2에 따라 주택을 건설·공급하는 사업
  6. 「주택도시기금법」 제9조제2항제2호의2에 따라 주택도시기금의 출자·용자를 받은 위탁관리 부동산투자회사가 실시하는 부동산 매입사업
- ② 법 제26조의2제1항에 따른 도시재생사업의 인정기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2020. 9. 1., 2021. 9. 17.>
1. 사업 시행지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역일 것
  2. 사업 시행지역이 도시재생활성화계획이 수립된 지역이 아닐 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 시행하는 경우는 제외한다.
    - 가. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표 8에 따른 안전등급이 D(미흡) 또는 E(불량)에 해당하는 건축물을 정비하는 사업
    - 나. 법 제26조의2제1항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하거나 제1항제2호 또는 제3호에 해당하는 사업



다. 삭제 <2021. 9. 17.>

라. 가목 및 나목의 사업과 유사한 사업으로서 전략계획수립권자가 국토교통부장관과 협의하여 시급히 추진할 필요가 있다고 인정하는 사업

3. 사업 면적이 10만제곱미터 미만일 것
4. 사업의 대상이 되는 건축물의 운영 및 관리 계획이 구체적일 것
5. 다른 법령에 따라 의무적으로 설치해야 하는 시설을 법 제27조에 따라 사업 비용을 보조받는 대상에 포함하지 않을 것

③ 법 제26조의2제2항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2021. 9. 17.>

1. 도시재생 인정사업(법 제2조제1항제7호다목의 도시재생사업을 말한다. 이하 같다)의 주요 도입기능
2. 도시재생 인정사업의 예산 집행계획
- ④ 법 제26조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 자”란 제1항제6호에 따른 부동산 매입사업을 실시하는 위탁관리 부동산투자회사를 말한다. <신설 2021. 9. 17.>
- ⑤ 법 제26조의2제6항에서 “대통령령으로 정하는 인정사업계획의 경미한 사항을 변경하는 경우”란 법 제26조의2제2항 각 호의 사항을 변경하는 경우로서 다음 각 호에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다. <신설 2021. 9. 17.>

1. 도시재생 인정사업의 목적 또는 시행자를 변경하는 경우
2. 총사업면적을 10퍼센트 이상 변경하는 경우
3. 총사업비를 10퍼센트 이상 변경하는 경우
4. 도시재생 인정사업의 주요 도입기능 중 하나 이상을 폐지 또는 신설하거나 주요 도입기능별 시설의 연면적 총합을 10퍼센트 이상 변경하는 경우

⑥ 법 제26조의2제7항에 따른 고시는 같은 조 제2항에 따른 도시재생 인정사업계획을 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시 관할구역에 있는 군은 제외한다)의 공보와 인터넷 홈페이지에 30일 이상 게재하여 일반인이 열람할 수 있도록 하는 방법으로 한다. <신설 2021. 9. 17.>

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제32조의3(도시재생 총괄사업관리자 등)** ① 법 제26조의3제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제4항제1호 및 제2호에 따른 공기업 및 준정부기관을 말한다. <개정 2020. 9. 1., 2020. 11. 24.>

② 법 제26조의3제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법 제14조에 따른 도시재생전략계획의 수립을 위한 기초조사
2. 법 제26조에 따른 도시재생사업의 시행자 지정을 위한 사업수행능력 등 자격요건 검토
3. 신규 도시재생사업의 발굴

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제32조의4(전문인력 양성에 관한 사항)** 법 제26조의4제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 도시재생 교육과정의 개발 및 운영
2. 법 제29조에 따른 도시재생종합정보체계를 활용한 전문인력의 관리

[본조신설 2021. 6. 8.]

**제32조의5(전문인력 양성기관의 지정 등)** ① 법 제26조의4제2항에 따른 전문인력 양성기관(이하 “전문인력양성기관”이라 한다)의 지정기준은 다음 각 호와 같다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체일 것
  - 가. 법 제10조에 따라 지정된 도시재생지원기구
  - 나. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교 중 도시재생 관련 학과 또는 전공이 설치된 학교
  - 다. 그 밖에 도시재생 관련 교육 훈련을 실시하는 기관 또는 단체로서 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 인정하는 기관 또는 단체
2. 도시재생과 관련된 법령·정책·실무 이론과 현장경험을 습득할 수 있는 교육과정을 갖출 것
3. 교육과정을 운영하는 데 필요한 교육시설을 갖출 것
4. 1명 이상의 전임교수와 1명 이상의 전담직원을 확보할 것
5. 교육과정을 운영하는 데 필요한 운영경비의 조달계획이 타당할 것

② 전문인력양성기관으로 지정받으려는 기관 또는 단체는 제1항 각 호의 지정기준에 적합한 기관 또는 단체임을 증명하는 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 지정을 신청해야 한다.

③ 국토교통부장관은 전문인력양성기관이 법 제26조의4제3항제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 60일 이내의 기간을 정하여 시정하도록 명하고, 해당 전문인력양성기관이 시정기간 내에 위반사항을 시정하지 않으면 그 지정을 취소한다.

④ 국토교통부장관은 법 제26조의4제2항 또는 제3항에 따라 전문인력양성기관을 지정하거나 취소한 때에는 그 사실을 관보 또는 인터넷 홈페이지에 공고해야 한다.

[본조신설 2021. 6. 8.]

## 제5장 도시재생 활성화를 위한 지원

**제33조(보조 또는 용자의 방법)** 법 제27조제1항에 따라 국가가 보조 또는 용자할 수 있는 구체적인 항목과 지원 비율, 법 제27조제2항에 따른 보조 또는 용자의 규모·비율 등을 달리하는 구체적인 기준 및 방법 등은 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정한다.

**제33조의2(상생협약의 체결)** 법 제27조의2제1항에서 “도시재생활성화지역 내의 주민, 상가건물의 임대인과 임차인, 해당 지방자치단체의 장 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 도시재생활성화지역 내의 주민 또는 주민협의체
2. 도시재생활성화지역 내에 소재한 상가건물의 임대인과 임차인
3. 도시재생활성화지역을 관할하는 지방자치단체의 장

[본조신설 2018. 6. 26.]

**제34조(도시재생특별회계의 설치·운동)** 도지사는 법 제28조제1항 단서에 따라 관할구역에 있는 시·군이 시행하는 도시재생사업의 지원 등을 위하여 필요한 경우 도시재생특별회계를 설치·운동할 수 있다.

**제35조(도시재생특별회계로 전입되는 재산세의 비율)** 법 제28조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 일정비율”이란 10퍼센트를 말한다.

**제36조(도시재생종합정보체계의 구축 등)** ① 국토교통부장관은 법 제29조에 따른 도시재생종합정보체계의 정보 및 통계가 정확성·신뢰성·최신성을 유지할 수 있도록 노력하여야 한다.

② 국토교통부장관은 법 제29조에 따라 구축하려는 도시재생종합정보체계가 다른 정보체계와 중복투자되지 아니하도록 사전에 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다.

1. 도시재생 활성화 관련 정보 및 통계가 이미 개발·검증·관리되어 있는지 여부
2. 이미 개발·검증·관리되고 있는 정보 및 통계의 활용가능 여부

**제37조(국유재산·공유재산의 처분에 관한 특례의 적용범위)** ① 법 제30조제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 국유재산 또는 공유재산의 사용 등에 관한 사항이 도시재생활성화계획 또는 혁신지구계획(법 제41조제1항에 따른 혁신지구계획을 말한다. 이하 같다)에 포함되거나 법 제26조의2에 따라 인정된 도시재생사업에 필요한 경우를 말한다. <개정 2019. 11. 26.>

② 국가 또는 지방자치단체는 법 제30조제4항 후단에 따라 국유재산 또는 공유재산의 사용료 또는 대부료를 해당 재산가액에 1천분의 10 이상을 곱한 금액으로 감경하여 부과할 수 있다. 다만, 지방자치단체는 관할 지역의 원활한 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공유재산의 사용료 또는 대부료의 추가적인 감경 범위를 조례로 정할 수 있다. <신설 2019. 11. 26.>

**제38조(지방세 감면 절차)** 시장·군수 또는 구청장등은 법 제31조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받으려는 경우에는 감면목적, 감면대상, 감면세액 등이 포함된 지방세 감면에 관한 내용과 이를 확인할 수 있는 자료를 제출하여야 한다.

**제39조(건축규제의 완화 등에 관한 특례의 적용범위)** 법 제32조제2항에 따라 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있다.

[전문개정 2022. 12. 6.]

## 제6장 도시재생선도지역

**제40조(도시재생선도지역 지정 전 의견청취)** ① 전략계획수립권자는 법 제33조제2항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하여야 한다.

② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 공청회를 개최하려면 일간신문, 관보, 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 다

음 각 호의 사항을 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고해야 한다. <개정 2020. 11. 24.>

1. 공청회의 개최목적
2. 공청회의 개최예정 일시 및 장소
3. 지정요청하려는 도시재생선도지역의 위치
4. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생선도지역 지정과 관련하여 필요하다고 인정하는 사항
- ③ 제2항 각 호의 사항에 대하여 의견이 있는 주민 또는 관계 전문가 등은 공청회에 참석하여 직접 의견을 진술하거나 전략계획수립권자에게 서면으로 또는 정보통신망을 이용하여 의견의 요지를 제출할 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 공청회는 전략계획수립권자가 지명하는 사람이 주재한다.
- ⑤ 지방의회는 전략계획수립권자가 도시재생선도지역 지정요청안을 통지한 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

**제41조(도시재생선도지역의 경미한 변경)** 법 제33조제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 도시재생선도지역 총 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우를 말한다.

**제42조(도시재생선도지역의 지정 등 고시)** 국토교통부장관은 법 제33조제5항에 따라 도시재생선도지역의 지정 또는 변경 지정을 고시하는 경우에는 다음 각 호의 내용을 관보에 고시하여야 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 한다.

1. 도시재생선도지역의 지정 또는 변경 지정 대상도시 및 위치
2. 도시재생선도지역 지정 또는 변경 지정의 목적
3. 그 밖에 국토교통부장관이 도시재생선도지역의 지정 또는 변경 지정과 관련하여 필요하다고 인정하는 사항

**제43조(도시재생선도지역의 지정 기준 및 절차 등)** ① 도시재생선도지역의 지정 기준은 도시쇠퇴의 정도, 지정의 기대효과, 지방자치단체와 주민의 역량 등을 고려하여 국가도시재생기본방침으로 정한다.

② 전략계획수립권자는 법 제33조제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청할 때에는 다음 각 호의 서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 제1항에 따른 지정 기준에 적합함을 증명하는 서류
2. 지정을 요청하는 전략계획수립권자가 해당 도시재생선도지역에 대하여 직접 지원할 수 있는 예산·인력 등의 내역
3. 법 제33조제2항에 따른 주민, 관계 전문가 등의 의견수렴 결과 및 해당 지방의회의 의견

**제44조(도시재생선도지역에서 도시재생기반시설의 설치비용 지원)** 법 제34조제6항에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <개정 2019. 11. 26.>

1. 공동구
2. 공원·녹지
3. 소로(폭 12미터 미만의 도로를 말한다) 및 공용주차장

## 제7장 혁신지구의 지정 등 <신설 2019. 11. 26.>

**제44조의2(토지 등의 수용·사용에 관한 주민 의견청취)** ① 전략계획수립권자 또는 구청장등은 법 제41조제3항 전단에 따라 혁신지구계획을 주민에게 공람하려면 미리 다음 각 호의 사항을 일간신문, 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 공고하고, 혁신지구계획을 14일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」에 따른 공휴일을 제외하고 계산한다) 이상 일반인이 공람할 수 있도록 해야 한다.

1. 혁신지구계획의 주요 내용(혁신지구사업시행자, 혁신지구의 위치·면적, 토지 세목, 혁신지구재생사업의 시행 방법 등을 포함한다)
2. 공람기간 및 공람장소
3. 의견제출방법

4. 그 밖에 전략계획수립권자 또는 구청장등이 공고가 필요하다고 인정하는 사항

② 전략계획수립권자 또는 구청장등은 법 제41조제3항 전단에 따라 공청회를 개최하려면 일간신문, 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 공람 공고를 할 때에 제2항에 따른 공청회 개최에 관한 사

항을 함께 공고할 수 있다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제45조(혁신지구계획의 지정 등)** ① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제41조 제4항 단서에 따라 같은 항 제10호 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제2항에 따른 입지규제최소구역계획(이하 “입지규제최소구역계획”이라 한다)을 혁신지구계획에 포함하지 않을 수 있다. <개정 2021. 6. 8., 2021. 9. 17.>

1. 도시재생혁신지구(이하 “혁신지구”라 한다)의 지정을 위하여 입지규제최소구역계획을 새로 수립하지 않거나 변경하지 않는 경우

2. 혁신지구의 지정을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제1항에 따른 입지규제최소구역(이하 “입지규제최소구역”이라 한다)을 지정하지 않는 경우

② 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제41조제4항 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. <개정 2021. 9. 17.>

1. 혁신지구의 지정을 위하여 지구단위계획을 새로 수립하지 않거나 변경하지 않는 경우

2. 지구단위계획을 법 제47조에 따라 시행계획을 작성할 때 구체화하여 포함할 예정인 경우

③ 전략계획수립권자는 법 제41조제4항제11호에 따른 종전사업의 시행구역과 중복하여 혁신지구를 지정하지 않는 경우에는 같은 항 단서에 따라 같은 항 제11호에 따른 사항을 혁신지구계획에 포함하지 않을 수 있다. <개정 2021. 9. 17.>

④ 법 제41조제4항제11호에서 “「도시개발법」에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 다른 법률에 따른 개발사업”이란 다음 각 호의 개발사업(이하 “종전사업”이라 한다)을 말한다. <개정 2020. 7. 28., 2021. 9. 17., 2022. 12. 6.>

1. 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업

2. 「공공주택 특별법」 제2조제3호에 따른 공공주택사업

3. 「관광진흥법」 제54조에 따른 조성계획에 따라 시행하는 관광지 및 관광단지 조성사업

4. 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업

5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업

6. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 물류단지개발사업

7. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택 정비사업

8. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업

9. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업

10. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획에 따라 시행하는 체육시설 설치 사업

11. 「택지개발촉진법」 제2조제4호에 따른 택지개발사업

12. 「항만공사법」 제21조 및 제21조의2에 따른 항만시설공사 및 신항만건설사업

13. 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 항만재개발사업 및 「항만법」 제2조제6호에 따른 항만개발사업

14. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업

⑤ 법 제41조제4항제11호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2021. 9. 17.>

1. 종전사업의 명칭

2. 종전사업의 대상 위치 및 면적

3. 종전사업의 시행자

4. 종전사업의 토지이용계획 및 기반시설 설치계획

⑥ 법 제41조제1항 및 제5항에 따라 지정되는 혁신지구의 규모는 200만제곱미터 이하로 한다. <개정 2021. 9. 17., 2022. 12. 6.>

⑦ 법 제44조 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “혁신지구사업시행자”라 한다)가 법 제41조제5항에 따라 혁신지구의 지정 또는 변경을 요청하려는 경우에는 혁신지구계획과 법 제41조제4항 각 호에 따른 사항에 관한 서류를 첨부하여 전략계획수립권자에게 제출해야 한다. <개정 2021. 9. 17.>

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제46조(혁신지구사업시행자)** 법 제44조제2호에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. <개정 2020. 9. 10., 2021. 6. 8., 2022. 2. 17.>

1. 한국토지주택공사

2. 주택도시보증공사
3. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사
4. 「국가철도공단법」에 따른 국가철도공단
5. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
6. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시 개발센터[제주특별자치도에서 혁신지구재생사업(법 제2조제1항제7호나목에 따른 혁신지구재생사업을 말한다. 이하 같다)을 하는 경우만 해당한다]
7. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
8. 「한국공항공사법」에 따른 한국공항공사
9. 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사
10. 「항만공사법」에 따른 항만공사

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제47조(혁신지구재생사업의 시행)** 법 제45조제1호에서 “대통령령으로 정하는 권원”이란 소유권, 지상권, 임차권 또는 그 밖에 해당 토지를 사용할 수 있는 권리를 말한다.

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제48조(시행계획의 작성)** ① 법 제47조에 따른 시행계획은 혁신지구계획에 맞게 작성해야 한다.

② 법 제47조제8호에서 “「도시개발법」에 따른 실시계획 등 대통령령으로 정하는 종전사업의 시행·실시계획”이란 제45조제4항 각 호의 사업에 대한 시행·실시계획을 말한다.

③ 법 제47조제10호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 혁신지구재생사업의 명칭 및 시행기간
2. 혁신지구의 위치 및 면적
3. 혁신지구사업시행자의 명칭·주소 및 대표자의 성명
4. 제45조제2항제2호에 따라 시행계획에 반영하려는 지구단위계획의 내용(지구단위계획의 결정에 필요한 관계 서류 및 도면을 포함한다)
5. 존치하는 구역 내 개수·보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개수·보수계획
6. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리의 명세와 그 권리자의 성명 및 주소
7. 설계도서 및 자금계획

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제49조(통합심의에 필요한 서류의 첨부)** 법 제48조제2항에서 “제1항 각 호와 관련된 서류 등 대통령령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 법 제48조제1항 각 호와 관련된 서류
2. 제45조제2항제2호에 따라 시행계획에 반영하려는 지구단위계획의 결정에 필요한 관계 서류 및 도면

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제50조(협의기간)** 법 제49조제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 20일을 말한다.

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제51조(건축물 등의 사용 및 처분)** ① 혁신지구사업시행자가 법 제50조제2항에 따라 법 제45조제1호에 따른 건축물 등(이하 “건축물 등”이라 한다)을 우선 공급하는 기준은 별표 1과 같다.

② 혁신지구사업시행자는 법 제50조제3항에 따라 혁신지구에 위치한 건축물 등의 공급가격을 주변 시세 이하로 우선 공급하려는 경우에는 미리 전략계획수립권자와 협의하여 공급가격 등에 관한 내용을 시행계획에 포함해야 한다. 이 경우 전략계획수립권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 공급가격에 관하여 지방위원회의 자문을 거칠 수 있다.

③ 혁신지구사업시행자는 제1항 및 제2항에 따라 우선 공급하고 남은 건축물 등을 다음 각 호의 구분에 따라 사용 또는 처분해야 한다. <개정 2020. 9. 1.>

1. 주택을 제외한 건축물 등의 경우: 시행계획에서 정한 바에 따라 혁신지구사업시행자가 직접 사용하거나 다음 각 호의 구분에 따라 공급할 것
  - 가. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2에 따른 지식산업센터의 경우: 같은 법 제28조의4에 따라 공급할 것
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔의 경우: 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 공급할 것. 다만, 공급하려는 오피스텔이 30실(室) 미만인 경우에는 시행계획에서 정한 바에 따라 공급한다.

- 다. 그 밖의 건축물 등의 경우: 경쟁입찰의 방법을 통하여 최고가격으로 입찰한 자에게 공급할 것
2. 주택의 경우: 「주택법」 및 「공공주택 특별법」 등 관계 법령에 따라 공급할 것. 다만, 공익 목적의 사업을 위해 법 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자에게 공급하는 임대주택의 경우에는 수의계약의 방법으로 공급할 수 있다.
    - ④ 혁신지구사업시행자는 제3항제1호에도 불구하고 다음 각 호의 토지를 추첨의 방법으로 공급할 수 있다.
      1. 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택의 건설용지
      2. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지
      3. 330제곱미터 이하의 단독주택용지 및 공장용지
    - ⑤ 혁신지구사업시행자가 제3항제1호 및 제4항에 따라 건축물 등을 공급하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 해당 혁신지구사업시행자의 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공고해야 한다.
      1. 혁신지구사업시행자의 명칭·주소 및 대표자의 성명
      2. 건축물 등의 위치·면적 및 용도(사용에 제한이 있는 경우에는 그 제한내용을 포함한다)
      3. 공급의 방법 및 조건
      4. 공급가격 또는 공급가격결정방법
      5. 공급대상자의 자격요건 및 선정방법
      6. 공급신청의 기간 및 장소
      7. 그 밖에 혁신지구사업시행자가 필요하다고 인정하는 사항
    - ⑥ 혁신지구사업시행자는 제3항제1호 및 제4항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수의계약의 방법으로 건축물 등을 공급할 수 있다. <개정 2022. 12. 6.>
      1. 공익 목적의 사업을 위해 건축물 등을 공급하는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
        - 가. 학교용지, 공공청사용지 등 일반에게 분양할 수 없는 공공용지나 공공시설을 국가, 지방자치단체 또는 관계 법령에 따라 해당 시설을 공급받을 수 있는 자에게 공급하는 경우
        - 나. 임대주택 건설용지를 법 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자에게 공급하는 경우
      2. 혁신지구재생사업을 위해 건축물 등을 양도한 자에게 공급하는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
        - 가. 법 제44조제4호의 범인에게 현물출자한 자에게 건축물 등을 공급하는 경우
        - 나. 별표 2에 따른 공급대상자에게 같은 표에 따라 건축물 등을 공급하는 경우
    3. 제1호 및 제2호의 경우 외에 경쟁입찰 또는 추첨의 방법으로 건축물 등을 공급하는 것이 비효율적이라고 판단되는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
      - 가. 규모 및 형상, 입지조건 등에 비추어 이용가치가 현저히 낮은 토지로서 인접 토지 소유자 등에게 공급하는 것이 불가피하다고 혁신지구사업시행자가 인정하는 경우
      - 나. 시행계획에 따라 존치하는 시설물의 유지관리에 필요한 최소한의 토지를 공급하는 경우
    - 다. 혁신지구사업시행자가 혁신지구에서 도시재생을 촉진하기 위한 상업·산업기능의 유치 또는 복합적이고 입체적인 개발이 필요하여 별표 3에 따라 선정한 자(이하 “복합개발시행자”라 한다)에게 건축물 등을 공급하는 경우
      - 라. 「주택도시기금법」 제9조제2항제2호의2에 따라 출자 또는 용자를 받은 위탁관리 부동산투자회사에 건축물 등을 공급하는 경우
      - 마. 제3항제1호에 따른 경쟁입찰 또는 제4항에 따른 추첨의 결과 2회 이상 유찰된 경우
      - 바. 그 밖에 관계 법령의 규정에 따라 수의계약으로 공급할 수 있는 경우
  - ⑦ 법 제50조에 따른 건축물 등(주택은 제외한다)의 사용 및 처분을 위한 가격 평가가 필요한 경우 그 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다)이 평가한 금액을 산술평균한 금액(이하 이 조에서 “감정가격”이라 한다)으로 한다. <개정 2022. 1. 21.>
    - ⑧ 제7항에도 불구하고 제6항제1호나목에 따라 수의계약의 방법으로 공급하는 임대주택 건설용지의 가격은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한 금액으로 하며, 제3항제2호 단서에 따라 수의계약의 방법으로 공급하는 임대주택의 건축비는 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제4항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비로 한다. 이 경우 건축비에 가산할 항목은 혁신지구사업시행자가 인수자와 협의하여 정할 수 있다. <개정 2020. 9. 8.>
      1. 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 임대주택 건설용지: 감정가격의 100분의 80
      2. 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항제5호부터 제7호까지의 규정에 따른 임대주택 건설용지: 감정가격의 100분의 90

3. 제1호 및 제2호 외의 임대주택 건설용지: 감정가격

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제52조(이주민 등 보호를 위한 특별조치)** ① 법 제51조제2항에서 “대통령령으로 정하는 기준에 부합하는 이주민”이란 별표 4에 따른 이주민을 말한다.

② 법 제51조제3항에서 “소유권 등 대통령령으로 정하는 권원”이란 소유권, 지상권, 임차권, 그 밖에 해당 토지를 사용할 수 있는 권리를 말한다.

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제53조(개발이익의 재투자)** ① 법 제52조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 국토연구원 및 한국개발연구원

2. 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법령에 따른 원가계산용역기관

② 법 제52조제1항에 따른 혁신지구재생사업의 개발이익은 해당 혁신지구재생사업의 총수익에서 총사업비를 뺀 금액으로 한다. 이 경우 총수익 및 총사업비의 구성항목은 별표 5와 같다.

③ 전략계획수립권자는 법 제52조제1항에 따라 혁신지구재생사업의 개발이익을 산정한 경우에는 그 결과를 혁신지구사업시행자에게 통보해야 한다.

④ 혁신지구사업시행자는 법 제52조제2항에 따라 전략계획수립권자와 사전에 협의하여 개발이익의 전부 또는 일부를 사용해야 한다. 다만, 혁신지구사업시행자가 법 제44조제5호에 해당하는 자인 경우에는 개발이익의 전부를 사용해야 한다.

⑤ 법 제52조제4항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 혁신지구로 중복지정된 종전사업의 관계 법령에 따라 산정된 개발이익을 말한다. 다만, 혁신지구로 중복지정된 종전사업의 관계 법령에 개발이익의 산정에 관한 규정이 없는 경우에는 제2항에 따라 산정된 개발이익을 말한다.

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제53조의2(혁신지구에 대한 특례의 적용범위)** 법 제54조제3항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

1. 1천 세대 미만의 주택을 건설 공급하는 경우: 도시공원 또는 녹지 확보 의무의 면제

2. 1천 세대 이상의 주택을 건설 공급하는 경우: 전체 세대수에 2제곱미터를 곱하여 산정한 면적이나 개발 부지 면적의 100분의 5에 해당하는 면적 중 큰 면적 이상의 도시공원 또는 녹지의 확보

[본조신설 2022. 12. 6.]

[중전 제53조의2는 제53조의3으로 이동 <2022. 12. 6.>]

**제53조의3(토지 소유자의 동의자 수 산정 방법 등)** ① 법 제55조의2제2항에 따른 동의자 수는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. 1필지의 토지 소유권을 여럿이 공유하는 경우에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지 소유자로 볼 것. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호의 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1인으로 산정할 것

2. 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우에는 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자 중에서 대표자 1인을 토지 소유자로 산정할 것

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

4. 둘 이상 필지의 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 자로서 소재가 확인되지 않은 자는 토지 소유자 수 산정에서 제외할 것

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

7. 공람공고일부터 주거재생혁신지구 지정 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우에는 기존에 동의를 받은 토지 소유자를 기준으로 산정할 것

8. 공람공고일부터 주거재생혁신지구 지정 전까지의 사이에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호의 구분소유권을 분할하게 되어 토지 소유자의 수가 증가하게 된 경우에는 공람공고일 전의 토지 소유자의 수를 기준으로 산정할 것

② 전략계획수립권자가 법 제55조의2제2항에 따라 토지 소유자의 동의를 받으려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 설명하고 고지해야 한다.

1. 혁신지구계획의 개요, 토지이용계획, 주택건설사업계획, 기반시설 설치계획, 혁신지구사업시행자, 법 제55조의3에 따른 현물보상의 기준 등 동의를 받으려는 사항
2. 동의 및 동의 철회의 방법
- ③ 법 제55조의2제2항에 따른 동意的 철회는 해당 동의를 요건으로 한 주거재생혁신지구 지정 전까지로 한정하여 동意的 날부터 30일까지만 할 수 있다.
- ④ 법 제55조의2제2항에 따른 동의와 그 동意的 철회는 다음 각 호의 방법으로 한다.
  1. 동의서 또는 철회서에 성명을 적고 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증이나 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 전략계획수립권자(제5항에 따라 사업시행자가 동의서 접수 업무를 대행하는 경우에는 혁신지구사업시행자로 한다. 이하 이 항에서 같다)에게 제출
  2. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 하여 전략계획수립권자에게 제출
- ⑤ 전략계획수립권자는 제4항에 따른 동의서 또는 철회서 접수 업무를 혁신지구사업시행자가 대행하게 할 수 있다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제53조의2에서 이동, 종전 제53조의3은 제53조의4로 이동 <2022. 12. 6.>]

**제53조의4(손실보상의 기준 및 절차)** ① 혁신지구사업시행자는 법 제55조의2제6항 단서에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주대책으로 토지등소유자에게 법 제55조의3제1항 전단에 따른 현물보상(이하 “현물보상”이라 한다)을 하거나 토지등소유자를 혁신지구재생사업으로 조성되는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택의 입주자로 선정할 수 있다. 이 경우 공공임대주택의 입주자 선정 기준에 관하여는 「공공주택 특별법 시행령」 제35조의10제1항을 준용한다.

- ② 혁신지구사업시행자는 법 제55조의2제6항 단서에 따라 제1항에 따른 현물보상을 받지 못하거나 공공임대주택의 입주자로 선정되지 못한 토지등소유자에게 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주정착금을 지급해야 한다.
- ③ 혁신지구사업시행자는 사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 해당 주거재생혁신지구 안이나 밖에 위치한 공공임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 해야 한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제53조의3에서 이동, 종전 제53조의4는 제53조의5로 이동 <2022. 12. 6.>]

**제53조의5(현물보상의 요건 등)** ① 법 제55조의3제1항제1호 전단에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 별표 6에서 정하는 요건을 말한다.

- ② 혁신지구사업시행자는 법 제55조의3제1항제1호 후단에 따라 건축물로 보상받을 수 있는 자의 우선순위와 대상자 결정방법 등을 정하여 공고하려는 경우에는 미리 전략계획수립권자와 협의해야 한다.
- ③ 혁신지구사업시행자는 토지등소유자에게 현물보상을 하려는 경우에는 별표 7에 따른 기준에 맞게 보상해야 한다.
- ④ 전략계획수립권자는 혁신지구사업시행자가 법 제55조의3제1항제1호 후단에 따라 우선순위와 대상자 결정방법 등을 정하는 데에 필요한 구체적인 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.
- ⑤ 혁신지구사업시행자는 현물보상을 하는 경우 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4의 지분적립형 분양주택 또는 같은 조 제1호의5의 이익공유형 분양주택으로 공급할 수 있다.
- ⑥ 법 제55조의3제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「주택법 시행령」 제73조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 혁신지구사업시행자의 동의를 받은 경우를 말한다.
- ⑦ 혁신지구사업시행자는 혁신지구계획의 변경으로 현물보상하기로 한 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)의 전부 또는 일부를 현물보상할 수 없게 된 경우에는 현물보상 약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 같은 법 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.
- 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.

⑨ 혁신지구사업시행자는 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 현물보상받기로 한 보상금에 대하여 현금보상을 요청한 경우에는 현금으로 보상해야 한다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

1. 현물보상 약정 체결일부터 1년이 지난 경우
2. 국세 또는 지방세의 강제징수 등이 시작되거나 강제집행을 받는 경우
3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우
4. 그 밖에 토지등소유자의 채무변제나 부상·질병 치료 등을 위한 경우로서 현금보상이 부득이하다고 인정되는 경우

⑩ 제1항부터 제9항까지에서 규정한 사항 외에 현물보상의 세부적인 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제53조의4에서 이동, 종전 제53조의5는 제53조의6으로 이동 <2022. 12. 6.>]

**제53조의6(주택공급 등에 관한 특례)** ① 혁신지구사업시행자가 법 제55조의4에 따라 주거재생혁신지구에서 현물보상으로 공급하는 건축물에 대한 분양가격을 정하는 경우에는 혁신지구재생사업의 총사업비, 주거재생혁신지구 내 토지 및 건축물의 보상금 총액, 분양수입금 추정액 등을 고려해야 한다.

② 혁신지구사업시행자는 혁신지구재생사업의 총사업비가 다음 각 호의 사유로 변동되는 경우에는 분양계약을 체결하기 위한 공고를 하기 전까지 제1항에 따라 산정한 분양가격을 변경할 수 있다.

1. 법 제55조의5제1항 전단에 따른 토지등소유자 전체회의(이하 “토지등소유자전체회의”라 한다)나 전략계획수립권자의 요구를 반영함에 따라 총사업비가 증감하게 된 경우
2. 천재지변의 발생, 매장문화재의 발견 등 공사과정에서 사업시행자가 예측하기 어려운 사유가 발생하여 총사업비가 증가하게 된 경우

③ 혁신지구사업시행자는 제2항에 따라 분양가격이 증감하게 된 경우에는 현물보상을 약정한 토지등소유자에게 지체 없이 통보하고 토지등소유자가 변경된 가격으로 현물보상을 받을 것인지를 확인해야 한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제53조의5에서 이동, 종전 제53조의6은 제53조의7로 이동 <2022. 12. 6.>]

**제53조의7(시공자 추천 등)** ① 토지등소유자가 법 제55조의5제1항 전단에 따른 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 추천하는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춰야 한다.

1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰의 방식으로 할 것
2. 일간신문에 1회 이상 제1호의 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장 설명회를 개최할 것
3. 입찰 참가자로 하여금 토지등소유자를 대상으로 합동홍보설명회를 개최하도록 할 것. 다만, 입찰 참가자가 이를 거부하는 경우 해당 입찰 참가자는 제외한다.
4. 제2항에 따른 의결을 거칠 것

② 토지등소유자전체회의는 토지등소유자 과반수의 출석과 출석자 과반수의 찬성으로 의결한다. 이 경우 서면으로 의사를 표시한 자와 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호의 재난의 발생으로 직접 출석이 어렵다고 인정되어 전자적 방법으로 의사를 표시한 자도 출석자와 의사표시를 한 자로 본다.

③ 제2항에 따른 의결을 하는 경우 의결권 수 산정 방법에 관하여는 제53조의3제1항을 준용한다. <개정 2022. 12. 6.>

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제53조의6에서 이동 <2022. 12. 6.>]

**제54조(국가시범지구의 지정)** ① 법 제56조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 요건을 만족하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 포함하는 지역을 말한다.

1. 「국유재산법」 제57조부터 제59조까지 및 제59조의2에 따른 개발이 예정되어 있는 국유재산이 소재하는 지역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 또는 제21조에 따라 정비예정구역이나 정비구역에서 해제된 지역
3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제8호에 따른 빈집밀집구역
4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역
5. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제4호에 따른 상권활성화구역
6. 그 밖에 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 도시재생의 필요가 있는 지역

② 법 제56조제5항에 따라 달리 정하는 국가시범지구에 대한 입지구제최소구역의 계획 수립기준 및 면적은 다음 각 호와 같다.

1. 주거, 업무·판매, 산업, 문화 및 관광 등의 기능 중에서 2개 이상의 중심기능을 복합하여 계획할 것
2. 주거기능을 계획할 경우 입지규제최소구역의 가용총연면적(총면적 중 기반시설을 제외한 면적의 연면적을 말한다) 중에 주거기능에 해당하는 연면적은 80퍼센트 이하로 계획할 것
3. 국가시범지구에 대한 혁신지구계획에 포함되는 입지규제최소구역의 면적은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제8항에 따라 고시하는 입지규제최소구역의 지역별 지정 가능 면적에 포함하지 않을 것

[본조신설 2019. 11. 26.]

**제54조의2(국가시범지구계획의 경미한 변경)** 법 제56조제6항에서 “대통령령으로 정하는 국가시범지구계획의 경미한 사항을 변경하는 경우”란 같은 조 제4항에서 준용하는 법 제41조제4항 각 호의 사항을 변경하는 경우로서 다음 각 호에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다. <개정 2021. 9. 17.>

1. 국가시범지구의 지정 목적을 변경하는 경우
2. 국가시범지구의 면적을 10퍼센트 이상 변경하는 경우
3. 국가시범지구계획에 포함되는 주요 도입기능 중 하나 이상을 폐지 또는 신설하거나 주요 도입기능별 시설의 연면적 총합을 10퍼센트 이상 변경하는 경우
4. 총사업비를 10퍼센트 이상 변경하는 경우
5. 법 제2조제1항제10호가목에 따른 기반시설의 면적을 10퍼센트 이상 변경하는 경우
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호에 따른 용도지역 또는 같은 조 제16호에 따른 용도지구를 변경하는 경우. 다만, 입지규제최소구역계획의 수립·변경으로 용도지역 또는 용도지구의 면적을 10퍼센트 이내의 범위에서 변경하는 경우는 제외한다.
7. 입지규제최소구역의 면적을 10퍼센트 이상 변경하는 경우

[본조신설 2021. 6. 8.]

**제54조의3(국가시범지구 시행계획의 경미한 변경)** ① 법 제56조제7항에서 “대통령령으로 정하는 국가시범지구 시행계획의 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다.

1. 조성되는 건축물의 연면적 또는 토지면적의 100분의 10 이상의 범위에서 법 제47조제7호에 따른 사용 및 처분계획을 변경하는 경우
2. 법 제51조제1항에 따른 임대주택 사용에 관한 사항을 변경하는 경우
3. 법 제51조제2항에 따라 이주민에 대하여 우선 적용하는 법 제52조제2항제1호에 따른 분양가격 또는 임대료의 인하에 관한 사항을 변경하는 경우

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제56조제7항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우로 본다.

1. 법 제55조제3항 전단에 따라 국가시범지구로 중복지정된 중진사업의 지역·지구·구역·권역·단지가 변경되어 그 변경내용을 국가시범지구 시행계획에 반영하는 경우
2. 법 제56조제3항 후단에 따라 준용되는 법 제33조제5항에 따라 국토교통부장관이 국가시범지구계획을 변경 승인한 내용을 국가시범지구 시행계획에 반영하는 경우

[본조신설 2022. 12. 6.]

## 제8장 보칙 <신설 2019. 11. 26.>

**제55조(관계 서류의 열람 및 보관 등)** 법 제57조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 도시재생사업에 관한 공사의 감리보고서
2. 준공조서
3. 그 밖에 전략계획수립권자가 필요하다고 인정하는 사항

[본조신설 2019. 11. 26.]

### 부칙 <제33033호, 2022. 12. 6.>

**제1조(시행일)** 이 영은 2022년 12월 11일부터 시행한다. 다만, 제10조제5항 본문의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

**제2조(지방도시재생위원회 위원의 임기에 관한 경과조치)** ① 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 전에 위촉된 위원(부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 연임하는 경우는 제외한다)의 임기에 관하여는 제10조제5항 본문의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

② 부칙 제1조 단서에 따른 시행일까지 제10조제5항 본문의 개정규정에 따라 조례가 제정 또는 개정되지 않는

경우에는 해당 조례가 제정 또는 개정될 때까지 종전의 규정에 따른다.