 국토교통부		보 도 자 료	
		배포일시	2017. 5. 16(화) / 총5매(본문 3)
담당 부서	주택정비과	담당자	• 과장 강태석, 사무관 전인재(도시정비법), 사무관 유지만(빈집 및 소규모정비법) • ☎ (044) 201 - 3384, 3387
보 도 일 시		2017년 5월 17일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5.16(화) 11:00 이후 보도 가능	

『도시 및 주거환경정비법』 하위법령 개정안 및 『빈집 및 소규모주택 정비법』 하위법령 제정안 입법예고

- 국토교통부(장관 강호인)는 지난 '17년2월8일 『도시 및 주거환경정비법』 전부개정안* 및 『빈집 및 소규모주택 정비법』 제정안이 공포됨에 따라 법 시행을 위한 행정·절차적 내용 등 위임받은 사항을 규정한 하위법령안을 5월17일(수) 입법예고 한다고 밝혔다.

* 기존 도시 및 주거환경정비법의 복잡한 정비사업 제도를 알기쉽게 개편하고, 가로주택정비사업 등 소규모정비사업은 별도법으로 분법

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령·규칙 주요내용

① 기부채납 현금납부 절차 명확화 (시행령안 제14조)

- 기부채납을 현금납부 방식으로 대신 할 수 있도록 법이 개정('16.1) 되었으나, 현금납부금 산정일이 불명확*한 측면이 있어, 현금납부금 산정일을 '현금납부 내용이 반영된 최초의 사업시행계획인가 고시일'로 명확하게 규정하였다.

* 기존에는 '사업시행인가 고시일'을 기준으로 평가한다고 규정하고 있어 사업시행계획의 변경인가시에는 평가 시점이 불명확하였음

② 수용재결·매도청구소송 지연시 지급이자 규정 (시행령안 제60조)

- 정비사업에 참여하지 않는 토지등소유자에 대해 조합이 보상절차(재개발-수용재결, 재건축-매도청구)를 지연하는 경우에는 15% 이하에서 시행령으로 정하는 이자를 지급하도록 도시정비법이 개정됨에 따라,

- 신속한 보상절차 진행을 유도하기 위하여 지연일수에 따라 이율을 5%~15%까지 차등 적용하였다.

③ 분쟁조정위원회 조정대상 규정 (시행령안 제91조)

- 정비사업의 분쟁조정을 활성화하기 위하여 도시정비법에서 분쟁조정위원회의 조정대상을 시행령으로 정하도록 위임함에 따라,
- 분쟁이 자주 발생하는 건축물·토지의 명도사건, 손실보상 협의, 총회 의결사항 등에 관한 분쟁을 조정대상으로 규정하였다.

④ 그 밖에 정비사업 분쟁을 저감하기 위해 정비구역의 분할·통합은 경미한 변경 대상에서 제외하는 등 일부 개선하였다.

□ 「빈집 및 소규모주택 정비법」 시행령·규칙 주요내용

① 빈집 제외대상 규정 (시행령안 제2조)

- 법 제2조는 지자체장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않은 주택을 빈집으로 규정하면서, 미분양 주택 등 빈집에서 제외할 대상을 대통령령으로 정하도록 위임하였다.
- 이에, 빈집으로 관리할 주택은 주택법상 주택(주거용 오피스텔 포함)으로 한정하고, 공공임대주택, 일시적 사용을 목적으로 하는 별장, 건축중인 주택, 5년 미만 미분양 주택은 빈집에서 제외하였다.

② 소규모주택정비사업 등 요건 구체화 (시행령안 제3조 및 제4조)

- 자율주택정비사업은 지구단위계획구역 등 시·도조례로 정하는 지역에서 10호 미만 단독주택 또는 20세대 미만의 다세대 주택을 대상으로 실시할 수 있고,
- 소규모재건축의 경우 해당 지역의 면적이 1만㎡ 미만인면서, 노후 불량공동주택이 200세대 미만인 경우에 실시하도록 하였다.

- 가로주택정비사업은 종전처럼 가로구역 요건*을 충족하는 경우 이외에, 한 면이 도시계획도로와 접하고 있으면 나머지 면은 사업시행자가 '사도법상 사도'를 설치하는 경우에도 사업을 시행할 수 있도록 하였다.

* 일단의 구역이 도시계획도로, 광장, 공원 등으로 둘러싸여 있어야 함



③ 빈집 판정 시점 기준 마련 (시행령안 제9조)

- 빈집법 상 빈집은 거주 또는 사용여부를 '확인한 날'로부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택으로, 빈집 판정을 위해서는 '확인한 날'에 대한 시점기준을 정해야 한다.
- 이에 따라, 전기 사용량 등 건축물 에너지 정보, 건축물 대장 등을 통해 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인된 최초일자를 '확인한 날'로 보고 빈집을 정하도록 하였다.

* 직권철거 대상 빈집은 빈집정비계획 수립시점을 '확인한 날'로 하고, 빈집정비계획 수립 후 1년이 경과한 시점에 철거대상으로 지정(재산권 보호차원)

④ 그 밖에 빈집 실태조사 및 빈집정비계획의 수립절차·방법 등 빈집 관리를 위한 세부사항을 규정하였다.

□ 입법예고 기간은 5월17일부터 6월26일까지(40일)이고, 관계기관 협의, 법제처 심사 등을 거쳐 내년 2월 법 시행전까지 하위법령안을 확정할 계획이다.

		<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 전인재 사무관(도시정비법, ☎ 044-201-3384), 유지만 사무관(빈집 및 소규모주택 정비법, ☎ 044-201-3387)에게 문의하여 주시기 바랍니다.</p>
---	---	---

1. 수용재결·매도청구 소송의 지연이자 기준은 어떻게 책정된 것인지?

- 도시정비법에서는 15% 이내에서 대통령령으로 지연이율을 정하도록 규정하고 있어, 지연일수에 따라 이자율을 차등하여 5%~15%*까지 적용하도록 개정안을 마련하였음

* (6개월 이내 지연) 5%, (6~12개월 지연) 10%, (12월 초과 지연) 15%

- 이는 조합이 수용재결·매도청구 소송 등 보상절차를 신속하게 진행하도록 유인함으로써 토지등소유자의 권익을 보호하려는 것임

※ 참고로, 현재 토지보상법상 수용재결 청구를 지연하는 경우에는 소송촉진법에 따라 15%의 지연이자 부과

2. 정비구역의 분할·통합을 정비계획의 경미한 변경에서 제외할 경우 사업이 지연되는 것은 아닌지?

- 정비구역의 분할·통합은 정비사업의 사업성과 직접 관련되는 사안으로 토지등소유자의 권리관계에 매우 큰 영향을 미침

- 현재는 경미한 변경사항으로 규정하고 있어 주민설명회 등의 절차를 생략*할 수 있으나,

* (경미한 변경시 생략되는 절차) 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람, 지방의회 의견청취

- 주민들간 충분한 공감대가 형성되지 않은 상황에서 정비구역을 분할·통합할 경우 오히려 분쟁을 유발하여 정비사업의 지연을 초래하는 만큼, 중요한 변경사항으로 처리하는 것이 바람직

3. 빈집에서 공공임대주택, 5년 미만 미분양 주택을 제외하는 이유는?

- 공공임대주택은 소유주체가 명확하고 공실인 경우에도 지속적으로 임차인 모집을 실시하는 만큼 빈집으로 보기 어렵고,
 - 5년 미만 미분양주택은 사업용 재산으로 보아 종부세 과세대상에서 제외하고 있는 점을 고려하여 빈집에서 제외한 것임

4. 빈집 실태조사는 어떻게 이루어지는지?

- '15년 인구주택총조사(통계청)에 따르면 전국 빈집은 총 107만호(전체 주택의 6.5%)를 차지하고 있는 상황이나,
 - * '10년 인구주택총조사 시 나타난 81.9만호에 비해 약25만호 증가한 수치
 - 통계청의 조사 결과는 조사 시점의 주민등록여부를 확인하여 빈집 여부를 판단한 것으로 제약이 있음
 - * 이사, 신축 아파트 입주 등으로 단기간 비어있는 경우나 미분양 아파트도 포함
 - 향후 지자체가 직접 실태조사를 수행하거나 공공기관을 대행기관으로 지정하는 방법으로 법령 시행시점('18.2월)에 맞게 조사 가이드 라인을 마련할 예정임