

제248회 영등포구의회 임시회

「서울특별시 영등포구 빈집정비 및
활용에 관한 조례안」

檢 討 報 告 書

【유승용 의원 대표발의】



2023. 10. 23.

社 會 建 設 委 員 會
專 門 委 員

「서울특별시 영등포구 빈집정비 및 활용에 관한 조례안」 檢 討 報 告 書

1. 경 과

의안 제 호로 2023년 10월 일 이성수 의원 외 3명으로부터
발의되어 2023년 10월 일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

노후화된 주택의 증가와 정비사업의 장기화 및 구역 해제로 인하여
발생한 빈집은 범죄, 붕괴, 화재발생 등에 취약하므로 체계적인 실태
파악을 통한 정비계획의 수립·시행으로 범죄와 사고를 사전에 예방
하고, 임대주택과 주민 공용 시설 등으로 빈집을 활용하기 위함.

3. 주요내용

- 가. 조례의 목적 및 용어 정의(안 제1조 및 제2조)
- 나. 빈집정비계획 수립 (안 제5조)
- 다. 빈집 실태조사 (안 제6조)
- 라. 빈집정비 지원 (안 제8조)
- 마. 빈집의 활용방안 (안 제9조)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」
- 나. 예산조치 : 필요시 반영
- 다. 입법예고(2023.10. 6. ~ 2023.10.11.) : 의견 없음

5. 검토의견

○ 본 조례안은

- 노후화된 주택의 증가와 정비사업의 장기화 및 구역 해제로 인하여 발생한 빈집은 범죄, 붕괴, 화재발생 등에 취약하므로 체계적인 실태 파악을 통한 정비계획의 수립·시행으로 범죄와 사고를 사전에 예방하고, 임대주택과 주민 공용 시설 등으로 빈집을 활용하고자 발의된 안건으로

○ 주요 내용으로

- 제명은 「서울특별시 영등포구 빈집정비 및 활용에 관한 조례」 이고 14개의 본칙 조문과 1개의 부칙 조문으로 구성되었으며,
- 안 제1조와 안 제2조에서는 조례의 목적과 용어의 정의를 규정하였고,
- 안 제3조와 안 제4조에서는 구청장의 책무 및 다른 조례와의 관계를 규정하였으며,
- 안 제5조에서는 상위 법령에 의거 빈집정비계획 수립·시행에 관한 사항을 규정하였고,
- 안 제6조에서는 효율적인 빈집정비계획 수립·시행을 위하여 실태조사를 하도록 규정하였으며,

- 안 제7조에서는 상위 법령에 근거하여 빈집정비사업의 방법을 구체적으로 명시하였고,
- 안 제8조에서는 빈집정비의 보조금 대상자를 명시하면서 지원요건을 위반할 경우 지급한 보조금을 반환하도록 하였으며,
- 안 제9조에서는 임대주택, 주민복지 증진·공공의 목적을 위한 시설 등 빈집의 활용 방안을 규정하였고,
- 안 제10조와 안 제11조에서는 빈집정비에 관한 홍보와 보조금 수령자 및 이용자 등에 대한 지도·감독을 하도록 규정하였으며,
- 안 제12조에서는 상위 법령에 근거하여 자료 또는 정보의 이용에 관한 사항을 명시하였고,
- 안 제13조 및 제14조에서는 보조금의 관리 및 시행규칙에 관하여 규정하였음.

○ 검토 결과

- 각종 범죄 및 안전사고에 취약할 수 있는 빈집의 체계적 관리·정비를 통해 주민복지 증진을 위한 시설 등으로 활용하여 안전한 지역사회 조성 및 주민들의 주거복지 향상을 도모하고자 발의된 안건으로, 조례 제정의 취지가 타당하고 상위 법령의 범위에서 적절하게 규정되어 입법체계나 자구에도 문제점은 없는 것으로 판단됨.

참고 자료

1 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.
2. “빈집정비사업”이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.
- 3 ~ 9(생략)

제4조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 때에는 빈집정비계획 수립 후 1년마다 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있다.

1. 빈집정비의 기본방향
 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
 3. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획
 4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
 5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에는 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 빈집정비계획을 변경하는 경우에는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 시장·군수등은 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 보고하고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장·도지사는 필요하다고 인정하는 때에는 관할 지방자치단체의 빈집정비계획에 대하여 수정

또는 보완을 요청할 수 있다.

⑤ 시장·군수등이 빈집정비계획을 수립 또는 변경하는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집밀집구역으로 지정할 수 있다.

1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역
2. 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역
3. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역

⑥ 제5항에 따른 빈집밀집구역 지정 요건의 세부기준은 대통령령으로 정한다.

⑦ 관할 시·도경찰청장 및 시·도 소방본부장은 제5항에 따라 지정된 빈집밀집구역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다.

⑧ 빈집정비계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제5조(빈집등 실태조사) ① 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “실태조사”라 한다)를 5년마다 실시하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.

1. 빈집 여부의 확인
2. 빈집의 관리 현황 및 방치기간
3. 빈집 소유권 등의 권리관계 현황
4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항

② 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다.

③ 시장·군수등 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.

④ 시장·군수등은 제1항에 따라 실태조사를 실시하는 경우 빈집의 상태 및 위해성 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집의 등급을 산정하여야 한다.

⑤ 실태조사의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다.

1. 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다)
 2. 국세·지방세, 수도·전기 요금 부과(고지) 내역
 3. 토지 및 건축물대장
 4. 그 밖에 등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보
- ② 시장·군수등은 제1항의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 자료 또는 정보 중 개인정보의 보호에 관한 사항은 「개인정보 보호법」에 따른다.
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.
- ⑤ 국가나 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따라 발급하는 서류에 대해서는 수수료를 부과하지 아니한다.

제10조(빈집정비사업의 시행자) ① 빈집정비사업은 시장·군수등 또는 빈집소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1 ~ 5 (생략)

② (생략)

③ 시장·군수등은 빈집정비사업(제11조제2항에 따라 직권으로 빈집을 철거하는 경우는 제외한다)을 시행하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 해당 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 제13조에 따른 사업시행계획서의 내용을 해당 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하고, 공고한 날부터 30일이 지난 날까지 해당 빈집 소유자가 의견을 제출하지 아니하면 동의한 것으로 본다.

제11조(빈집의 철거 등) ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 해당 빈집 소유자에게 철거등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
2. 위생상 유해 우려가 있는 경우

3. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
 4. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우
 - ② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집의 철거등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈집에 대하여 철거등 필요한 조치를 할 수 있다.
 - ③ 시장·군수등은 제2항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.
 - ④ 시장·군수등은 제2항 또는 제3항에 따라 빈집을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 빈집 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있다.
- ⑤ ~ ⑥ (생략)

2 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

제2조(빈집에서 제외되는 주택) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호 단서에서 “미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자가 건축하여 보유하고 있는 미분양주택으로서 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받은 후 5년이 경과하지 아니한 주택
3. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택
4. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택. 다만, 같은 조 제4호에 따른 오피스텔은 제외한다.
5. 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택