Yulchon

토지이용규제 : 법령 & 정책 Update

2025. 5. 15.

정부 주요 정책 Update

빈집의 관리 및 활용을 촉진하기 위한 방향으로 법령정비 및 입법 추진

정부는 (1) 뉴빌리지 사업에 빈집을 주차장·공원 등 기반시설로 변환하는 내용의 빈집특화 유형을 신설하고, (2) 빈집 철거 후 공공활용시 재산세 완화, (3) 도시 빈집 소유자의 관리책임 명문화 하며, (4) 현재 개별 법령(소규모주택정비법이나 농어촌정비법)상 통일되어 있지 않은 빈집 개념 및 관리기준을 일치시키는 등의 내용으로 법령을 정비하고, 빈건축물정비특별법 등은 입법을 추진하겠다는 계획을 밝혔습니다.

[관련 보도자료] 4개 부처 합동, 범정부 빈집 관리 종합계획 발표

아산부곡, 충주제1, 마산 등 노후거점산업단지 경쟁력강화사업지구 후보지로 선정

정부는 (1) 아산부곡 국가산업단지의 경우 그린철강, 스마트에너지, 수소산업 등의 방향으로, (2) 충주 제1일반산업단지를 그린수소, 수열에너지, 친환경 자동차부품 등의 방향으로, (3) 마산자유무역지역 국가산업단지를 미래 자동차부품 자율제조 등의 방향으로 조성해나가는 것을 내용으로 해당 산업단지들을 노후거점산업단지 경쟁력강화사업지구 후보지로 선정하였습니다.

[관련 보도자료] 아산부곡산단, 충주제1산단, 마산자유무역지역 "노후 산업단지 새로운 활력을 입다"

입법예고 및 시행·공포 법령 Update

입법예고 초고층 건축물 등의 재난 및 안전관리에 대한 자료제출 또는 보고의무 위반에 대한 제재 수위가 형사처벌(벌금)에서 과태료로 완화

초고층재난관리법은 층수가 50층 이상 또는 높이가 200미터 이상인 건축물(초고층 건축물)이나 일정한 요건을 갖춘 지하연계 복합건축물과 관련하여 시·군·구청장이 그 관계인, 시공자, 시행자에게 재난 및 안전관리 자료를 제출·보고토록 요구할 수 있는 권한을 부여하고 있는데, 종전에 그러한 요구에 따른 제출의무를 위반한 것에 대해 1천만 원 이하의 형사처벌 규정을 마련하고 있던 것을, 과태료 부과로 변경하는 내용의 입법안이 국무회의를 통과하였습니다.

초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법

시행 군 공항 이전사업의 시행으로에 따른 이주자 대상 공공임대주택 공급사업에 주택도시기금을 지원하는 등의 특례가 포함된 대구경북통합신공항법 개정규정 시행

(1) 공공주택사업자에 해당하는 군 공항 이전사업의 시행자가 이주자의 원활한 정착을 위하여 공공임대주택을 공급할 수 있도록 하고, 위 공동임대주택 공급사업에 주택도시기금을 지원할 수 있도록 하며, (2) 국토교통부장관이 시행하는 공항개발사업의 일부를 종전부지 지방자치단체의 장에게 위탁하거나 공동으로 시행할 수 있도록 하고, 위탁받은 지방자치단체의 장은 국토교통부장관과 협의하여 위탁받은 사업을 대행할 사업대행자를 지정할 수 있도록 하는 등 대구경북통합신공항 건설사업의 안정적이고 효율적인 추진을 위한 개선 사항이 포함된 대구경북통합신공항법 개정규정이 2025. 5. 1. 시행됩니다.

대구경북통합신공항 건설을 위한 특별법

시행 재건축사업의 요건, 절차 등을 간소화하고, 건설·공급할 수 있는 건축물의 용도제한을 폐지하여 유연한 재건축사업 촉진

개정 도시정비법은 (1) 기존 재건축사업에서 건설·공급할 수 있었던 용도 제한(주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔)을 폐지하였고, (2) 재건축사업 조합설립 동의요건을 완화하였으며, (3) 사업시행계획인가 심의시 재해영향평가 등도 통합하여 심의할 수 있도록 하는 등의 개정을 통하여, 그동안 재건축사업의 신속한 시행에 장애가 되었던 요건들을 완화하고 사업성을 높일 수 있도록 함으로써, 유연하고 신속한 재건축사업의 추진이 기대됩니다.

도시 및 주거환경정비법
도시 및 주거환경정비법 시행령

시행 주택건설사업자의 제재처분에 따른 입주자모집시기 제한을 단축하여 입주자모집을 보다 이른 시기에 할 수 있도록 규정

개정 주택공급에 관한 규칙은 입주자모집시기와 관련하여, 「주택법」 또는 「건설산업기본법」에 따라 영업정지처분을 받거나 「건설기술 진흥법」에 따라 벌점을 받은 자에 대한 입주자모집 제한 기간을 영업정지기간 또는 합산벌점의 구분에 따라 종전보다 최대 2분의 1 수준으로 단축하는 개정을 통하여, 건설경기 침체에 따른 주택건설사업자의 자금조달 부담을 경감시키고자 합니다.

주택공급에 관한 규칙

입법예고 재개발사업의 정비계획 입안을 위한 요건인 노후도 산정 시 무허가건축물도 인정하는 개정규정 입법예고

(1) 개정 도시정비법 시행령은 재개발사업을 위한 정비계획 입안대상지역 요건과 관련하여, 기존의 "노후·불량건축물"에 더하여 "국토교통부령으로 정하는 무허가건축물"을 포함하여 노후도를 판단하도록 하고, (2) 같은 법 시행규칙은 위 시행령의 "무허가건축물"을 규정하고(공익사업법 부칙 제5조 준용), (3) "재건축 안전진단" 문구를 "재건축진

단"으로 변경하면서 주거환경 평가기준에 소방활동, 주차환경, 세대 간 소음 등 주민 불편사항을 포함하록 하였으며, (4) 정비구역 지정 전에도 추진위원회 구성이 가능하도록 개정된 법률에 따라 시장·군수등이 추진위원회 구성을 승인하는 경우 추진위원회 구역경계의 위치 및 면적 등을 공보에 고시하도록 규정하도록 하였습니다. 위 개정을 통해 재개발사업의 정비계획 및 재건축진단을 원활하도록 하고, 법 개정 취지에 맞추어 정비사업에 추진위원회를 통한 주민참여도가 높아질 것으로 기대됩니다.

도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령안 입법예고
도시 및 주거환경정비법 시행규칙 일부개정령안 입법예고

입법예고 주택분양 기회를 상실한 민간 사전청약 당첨취소자 지원 방안에 관한 개정안 입법예고

주택분양의 기회를 상실한 민간 사전청약 당첨취소자를 지원하기 위한 방안으로 사전당첨자 선정이 취소된 공공택지를 재공급 받은 사업주체 또는 공공주택사업자로 하여금 당초 해당 공공택지에서 사전당첨자 선정이 취소된 자를 우선적으로 입주자로 선정할 수 있는 절차와 기준을 마련하는 내용의 「주택공급에 관한 규칙」 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 개정안이 입법예고 되었습니다. 위 개정안이 시행될 경우, 예상치 못한 사정으로 주택분양 기회를 상실한 민간 사전청약 당첨자들의 권익 보호가 확대될 수 있을 것으로 기대됩니다.

주택공급에 관한 규칙 일부개정령안 입법예고
공공주택 특별법 시행규칙 일부개정령안 입법예고

주요 해석 및 민원 사례 Update

법제처 집합건물의공용부분을 포함하여 용도변경 허가등을 하려는 경우, 그에 대해 시장등이 집회결의에 관한 자료제출요구가 가능하다고 본 사례

법제처는 (1) 시장등은 건축법 제19조 제2항에 따른 용도변경의 허가 신청 또는 신고 사항을 확인하는 과정에서 필요한 경우 용도변경 허가 신청 또는 신고가 정당한 권리자에 의해 이루어진 것인지 또는 적법한 의사결정을 통해 이루어진 것인지 확인하기 위해 자료 제출을 요구할 수 있고, 용도변경 대상에 집합건물의 공용부분이 포함되어 있다면 집회결의에 관한 자료를 확인할 필요가 있는 점, (2) 이를 확인하지 않고 용도변경 허가를 하거나 신고를 수리하면, 구분소유자 간 분쟁으로 용도변경 절차가 사실상 진행될 수 없는데도 불필요한 행정력을 낭비하거나, 용도변경에 동의하지 않은 다른 구분소유자에게 피해가 발생하는 등의 문제가 발생할 수 있는 점 등을 고려하여 이와 같은 결론에 이르렀습니다.

법제처 법령해석 사례 바로가기

법제처 **지방자치단체가 소유한 토지에 인접하여 전기통신설비를 설치한 기간통신사업자에게 설비이전을 요구하고 그 비용을 부담하는 경우, 이전비용 감면대상인 '해당 토지등의 소유자'에 해당하지 않는다고 본 사례**

법제처는 (1) 무엇과 관계되는 것을 지칭할 때 사용되는 '해당'이라는 문언의 통상적인 의미, (2) 전기통신사업법 제80조 제3항 단서에서는 기간통신사업자는 전기통신설비를 설치할 때 보상금액 등을 고려하여 전기통신설비의 이전비용을 감면할 수 있도록 규정하고 있는바, 보상금액은 인접한 토지의 소유자나 점유자가 아니라 전기통신설비가 설치된 토지등의 소유자나 점유자에 대해서만 지급되는 것이라는 점 등을 고려하여 이와 같은 결론에 이르렀습니다.

법제처 법령해석 사례 바로가기

판례 **명시적인 규정이 없는 한 공동주택의 세대수 전체를 기준으로 학교용지부담금을 산정하여야 한다는 대법원 판례**

대법원은 (1) 종전 공동주택을 철거한 후 재건축사업이 아니라 일반적인 주택법상 주택건설사업으로 다시 공동주택을 건축한 경우라도 개발사업으로 증가한 세대수 외에 세대수 전체를 기준으로 학교용지부담금을 산정하여야 한다고 판단하였습니다. (2) 나아가 학교용지부담금 부과처분을 재량행위로 판단하면서도, 그 면제사유에 관한 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제5조 제1항 단서를 열거조항으로 엄격히 제한적으로 해석하였습니다.

판례 바로가기

율촌 부동산건설그룹 **토지이용규제보상팀**에서는 부동산의 개발, 보유, 유지, 관리 등에 관련하여 지난 2주간 업데이트 된 법령 및 정책의 주요사항의 요지들을 정기적으로 송부드리고자 합니다. 관련하여 문의사항이 있는 경우에는 이강만 변호사(kmanlee@yulchon.com), 전진원 변호사(jinwonjeon@yulchon.com)에게 연락주시기 바랍니다.

Contact

이강만 변호사 **전진원** 변호사 **박은정** 변호사 **강병헌** 변호사

이은노 변호사 **박인용** 변호사 **최이정** 변호사

법무법인(유) 율촌

법무법인(유) 율촌의 뉴스레터는 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행되므로 이에 수록된 내용은 법무법인(유) 율촌의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법률의견이 아님을 알려드립니다.

Copyright 2025 Yulchon LLC. All rights reserved