

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(안) 의견청취안 심 사 보 고 서

의 안 번 호	1196
------------	------

2019. 12. 18.
도시계획관리위원회

I. 안건명 : 서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(안)
의견청취안

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1196	2019.10.16.	2019.10.22.	제290회 정례회 제9차 도시계획관리위원회(2019.12.18)	원안 동의

III. 제안설명의 요지 (류 훈 주택건축본부장)

- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제5조에 의거 국토교통부장관이 수립한 「공사중단 장기방치 건축물 정비기본계획」에 따라 같은 법 제6조의 규정에 의거 서울특별시장이 수립·시행하는 법정계획임
- 본 정비계획은 2016년 11월 국토교통부에서 수립한 「공사중단 장기방치 건축물 정비기본계획」을 토대로 2017년 12월부터 2018년 12월까지 시내 공사중단 장기방치 건축물에 대하여 건축주 및 이해관계자 면담 등 현장 실태조사·분석을 통해 정비방안 등 정비계획(안)을 작성하고
- 2019년 1월부터 9월까지 법률 검토, 전문가 자문, 자치구 협의 및 건축주 등 이해관계자에 대한 사업설명회를 개최하고

본 서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(안)에 대해 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조제2항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

IV. 주요내용

○ 정비계획(안)

구분	계	공사재개 (분쟁조정, 행정지원)	철거 (자진철거 유도)	안전관리 (현 상태 유지)	수용 (비축, 재개, 신축)	위탁·대행 사업 등 (정비계획)
개소	11	9	0	2	0	0

○ 용역개요

- 용역명 : 서울시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획 수립용역

- 용역내용

- 대상 건축물 현황 등 실태조사(현황, 중단 원인, 이해관계자, 권리관계 등)
- 합리적인 정비방법 검토·결정, 정비계획 수립(세부계획 1~2개소)
- 정비기금 관련조례 검토 및 제정, 법령, 제도 개선(보완) 추진 병행

- 용역기간 : 2017. 12. 1. ~ 2018. 12. 12.

- 용역사 : (주)에잇플러스종합건축사사무소 + 한국토지주택공사

○ 추진경위

- '16.11.23. : 공사중단 장기방치 건축물 정비기본계획 수립(국토부)

- '17.07.11. : 공사중단 장기방치 건축물 정비계획 수립용역(방침)

- '17.12.~'18.12. : 정비계획 수립용역(실태조사, 정비방법 등)

- 월말보고회의(4회), 용역보고회(5회), 창동민자역사 검토회의(2회)
- '19.01.~'19.09. : 법률 검토 및 자치구·이해관계자 의견정취
- '19.7.23. 창동민자역사 기업회생절차 폐지 확정으로 안전관리 변경

V. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 조례안 제안배경

- '서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(안)'(이하 '정비 계획(안)')은 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 '방치건축물정비법') 제5조에 의거하여 '16년 11월 국토교통부장관이 수립한 '공사중단 장기방치 건축물 정비기본계획'(이하 '기본계획')에 따라, 같은 법 제6조에 따라 서울특별시장¹⁾이 수립한 법정계획으로,

「방치건축물정비법」 제6조제2항에 따라 시의회의 의견을 청취하고자 서울특별시장¹⁾이 제출하여 2019년 10월 20일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 「방치건축물법」은 '14.5월 최초 시행되었으며, 서울시도 공사중단 건축물¹⁾(이하 '방치건축물') 관리의 시급성과 중요성을 인식하여 금년 9월 「서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 조례」를 제정²⁾하였음.

1) '공사중단 건축물'이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말함.(「방치건축물법」 제2조제1호)

2) 서울특별시조례 제7368호, 2019.9.26. 제정·시행

〈방치건축물 관리체계 및 추진절차〉



- 정비계획은 법 제6조에 따라 국토교통부장관이 수립한 기본계획을 통보받은 경우 시·도지사가 이를 토대로 수립해야만 하는 사항으로, '16.11월 국토교통부에서 서울시로 기본계획을 통보하였고, 서울시는 '17.12월부터 1년간 정비계획 수립용역을 시행하였음.

〈서울시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획 수립' 용역 개요〉

용역기관	용역기간	계약금액(천원)	연구필요성
(주)에잇플러스종합건축사 사무소+LH공사	2017.12.1.~ 2018.12.12.	138,000	공사중단 건축물의 정비사업 기본방향, 기간 및 자원조달계획 등 정비계획 수립에 활용

- 이를 기초로 서울시는 정비계획을 수립한 후, 이해관계자 등에 대한 서면통보와 사업설명회 및 관할 구청장과의 협의를 거쳐 정비계획 결정을 앞두고 시의회 의견청취를 진행하는 사항으로, 국토교통부의 통보시점으로부터 용역 착수까지 13개월, 용역 종료시점부터 의견청취안 제출까지 10개월이 경과하였고, 국토교통부의 제2

차 실태조사 및 기본계획 수립이 완료된 점을 감안할 때 정비계획(안) 결정 절차는 시기적으로 다소 늦은 상황임.

- 그러나 전국적으로 정비계획 수립이 필요 없는 2개 시·도³⁾를 제외한 15개 시·도 중 현재까지 정비계획을 수립한 곳은 3개⁴⁾에 불과하고, 나머지 12개 시·도의 경우 금년 말 완료를 목표로 정비계획 수립절차를 진행 중임을 감안할 때 타 시·도의 경우에도 유사한 상황인 것으로 파악됨.
- 서울시의 경우 용역 완료 후 계획수립이 늦어진 것은 방치건축물 중 하나인 '창동민자역사'가 용역 준공 직후인 '19.1월에 기업회생절차에 들어갔으나 7월에 회생절차가 폐지가 되는 등의 변수가 발생함에 따라, 이를 계획(안)에 반영하면서 부득이한 지연이 발생했기 때문임(붙임-5. 참조)

□ 서울시 내 방치건축물 현황

- 「방치건축물법」 제4조에 따라 국토교통부에서 '15.10월에 실시한 실태조사 결과 서울시에는 총 23개의 방치건축물이 확인되었으나, 이 중 12개소는 공사재개, 철거, 설계변경 등으로 방치건축물에서 제외되어 금번 정비계획안은 11개소를 대상으로 수립되었음.

국토교통부의 실태조사가 시행된 지 4년이 경과한 현시점에서 공사중단 후 2년 이상 방치된 건축물은 11개소를 초과할 수 있는

3) 세종(1건), 울산(2건)은 자진 공사 재개, 국토부 선도사업에 포함 등의 사유로 별도의 정비계획 수립 필요가 없는 것으로 파악됨.

4) 경기('18.8), 강원('19.1), 충남('19.8)

데, 실제 국토교통부가 금년도에 실시한 제2차 실태조사('19.1~9월)에 따르면 서울시 내 방치건축물은 총 15개소로 확인되었음⁵⁾).

□ 정비계획 주요 내용

- 정비계획은 개별 방치건축물의 정비에 앞서 서울특별시장의 정비사업의 기본방향 및 기간, 방치건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정 기준, 방치건축물별 정비 여부 및 정비방법, 기타 자원조달계획 등의 사항을 포함⁶⁾하여 수립토록 규정되어 있음.
- 이에 서울시는 방치건축물의 정비방법으로 공사재개, 철거, 안전관리, 수용방식, 위탁·대행사업 등의 6가지를 제시하고 있으며, 개별 건축물에 대해 정비방법을 결정하기 위한 선정사유는 다음과 같음.

5) 국토교통부에서는 제2차 실태조사를 바탕으로 '19.11월 '제2차 기본계획'을 수립한 후, 서울시에 제2차 정비계획을 수립토록 통보('19.12.2)하였음. 제2차 방치건축물 현황(15개소)은 [붙임-4] 참조

6) 제5조(정비계획의 수립 등)

- ① 법 제6조제1항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
 1. 법 제8조에 따른 공사비용 용자의 금리수준 설정 기준
 2. 공사중단 건축물별 정비 우선순위
 3. 총 정비사업비 규모
 4. 그 밖에 시·도지사가 공사중단 건축물의 정비에 필요하다고 인정하는 사항

제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등)

- ① 시·도지사는 제5조제2항에 따라 기본계획을 통보받은 경우 이를 토대로 지체 없이 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건축물 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>
 1. 정비사업의 기본방향
 2. 정비사업의 기간
 3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정기준
 4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법
 5. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획
 6. 공사중단 건축물등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획6의2. 제11조에 따라 취득하여야 하는 공사중단 건축물등이 있는 경우 그 세부목록
- 7. 정비사업을 위한 자원조달 계획
- 8. 그 밖에 정비사업을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

정비방법	정비방법 선정사유	정비방법 검토내용
공사재개(분쟁조정, 행정지원)	법률적인 복잡한 이해관계 또는 건축공사 공정률이 60~70%에 도달한 경우	- 건축주 등 이해관계자의 권리 관계, 민원 등 분쟁해소
철거(자진철거 유도)	공사방치기간이 최소 10년 이상으로 안전사고에 위험이 있고 공정률이 낮은 경우	- 건축물의 잔존가치 상실여부
안전관리(현 상태 유지)	건축공사 공정률이 60~70%이상 도달할 경우	- 구조물 및 가설 시설물 안전 조치, 미관개선 등
수용(비축, 재개, 신축 등)	안전사고의 위험이 높으며, 도시미관 및 주변환경에 악영향을 미쳐 현 상황을 종속하는데 상당한 사회적 비용이 발생하는 경우	- 정비기금을 근거로 수용
위탁·대행사업 등(정비계획)	복잡한 이해관계와 사업성이 부족하여 공사가 중단된 경우	- 사업성 극대화 도모

○ 그러나 제출된 정비계획(안)에는 법적 포함사항인 정비사업의 기본 방향, 정비사업의 기간, 공사중단 건축물별 정비 우선순위에 대한 사항이 누락되어 있는데, 이는 대부분 분쟁조정, 안전관리 등의 내용으로 정비계획(안)이 마련됨에 따라 기간과 우선순위를 정하기 어려웠기 때문인 것으로 이해 되지만, 필수 사항을 계획내용에 포함하여 법적계획의 내용적 요건을 충족할 필요가 있겠음.

□ 건축물별 정비계획 검토

<대규모 건축물 : 대지면적 1만㎡ 이상> - 3건

연번	사업지	대지면적 (㎡)	공사중단	정비방법					비고
				공사재개	철거	안전관리	수용	위탁대행	
2	강북구 우이동 (파인트리, 숙박시설)	80,060	'03.1.	●		◎		○	공사재개 예정
6	도봉구 창동 (판매문화집화운수시설 등)	44,339.7	'10.11.		◎	●			기업희생절차 폐지
11	중랑구 망우동 (웅마랜드, 관광휴게시설)	161,152.0	확인 안 됨	●		○		◎	공원조성사업 투자자 모집 공고 중

○ 강북구 우이동 파인트리(산14-3, 숙박시설)는 '09년에 착공하였으나 인·허가 문제, 사업자 부도 등의 사유로 '13년 이래 공사가 중단된 상태이며, 그 간 사업 정상화를 위해 서울시 관계부서간 많은 논의가 진행되었음.

- 최근 상황을 살펴보면 '18.9월, 공매를 통해 선정된 사업자가 매매대금을 전액 납부한 것으로 확인되었고, '19.8월 도시계획시설 세부조성계획 변경 고시가 되었으며, 현재 건축허가사항 변경 중에 있음.

이러한 상황을 감안하여 방치건축물 정비방법으로 원활한 행정지원을 포함한 '자력 공사재개 지원' 방법을 제시한 것으로 이해됨



대지면적	267,299.47㎡	세대수	객실 332실
구조	철근콘크리트조	규모	지하4층, 지상7층
건축면적	13,889.00㎡	건폐율	17.35%
연면적	99,607.00㎡	용적률	80.57%
건축허가일	2009.10.27	공사착공일	2009.12.28
공사중단일	2013.01.14	중단기간	약5년

○ 도봉구 창동 민자역사(135-1외6, 판매·문화집회·운수시설)는 '04년 착공하였으나, 자금유용, 공사대금 미지급의 사유로 '10년 중단되어 약 9년이 경과되었음.

〈창동 민자역사 당초 개발개요 및 계획안 투시도〉

구분	내용
위치	▪ 도봉구 창동 135-1외 6필지
부지면적	▪ 44,560㎡(13,481.5평)
규모	▪ 87.25㎡ (지하 2층 / 지상 10층)
용도	▪ 판매시설(51,105㎡, 58.8%) ▪ 문화 및 집회시설(5,810㎡, 7.8%) ▪ 운수시설(22,967㎡, 26.4%) ▪ 공용 환승정류장(6,143㎡, 7.0%)
공사기간	▪ 허가 : 2004. 02 ▪ 착공 : 2004. 12 ▪ 공정률 : 27% (2011.11.30. 공사중단)



- 이 건축물은 서울시 관심사업으로 진행되어 왔으며, '19년 초 기업 회생절차 진행 중 현대산업개발이 우선사업자로 선정되어, 공공주택 등 공익적 목적을 포함하여 사업성을 재검토 하였으나, 채권 신고액 약 5천억원, 수분양자 907명 등 사업의 부담으로 '19.7월 우선사업자를 포기하여 사업재개가 사실상 불가능해졌음.
- 이러한 현실적 여건을 감안하여 정비방법으로 '안전관리'를 도모하도록 제시하였는데, 이는 환승역 이용객들의 안전, 도시 미관, 지역 활성화 등을 감안할 때 매우 소극적 조치로 보여짐.
- 이 건축물은 지역에 미치는 여파가 크고, 사업구조가 복잡한 만큼 보다 적극적인 정비방법 모색이 필요한 실정인 바, 「방치건축물 조례」 제4조제1호 및 제3호의 정비계획 수립 원칙을 바탕으로 정부, 서울시, 자치구, 한국철도공사, (주)창동민자역사 등 이해 주체별 구체적 역할과 연계 협력 방안을 모색할 필요가 있으며, 아울러 SH공사의 역할도 검토해 볼 수 있음.
- 참고로, 최근 서울회생법원에서 2차 기업회생절차를 개시('19.11.27)한 것으로 파악⁷⁾되어 경과를 지켜볼 필요가 있겠으며, 향후 정비방법에 있어서 건축기준의 특례, 금융기법의 적용, 제도개선 등 다양한 정책수단을 활용하여 현실성 있는 지원방안 마련이 필요해 보임.



구분	내용	구분	내용
1. 사업목적	도시정비사업	2. 사업대상	서울특별시 강남구 테헤란동 123-1번지
2. 사업기간	2019.11.27 ~ 2020.12.31	3. 사업주체	현대산업개발(주)
3. 사업내용	상업용 건물 건설	4. 사업예산	약 5,000억 원
4. 사업특성	대규모 사업	5. 사업의사	현대산업개발(주)의 사업의사
5. 사업의사	현대산업개발(주)의 사업의사	6. 사업의사	현대산업개발(주)의 사업의사

7) '20.1.15 회생계획서 접수

- **중랑구 망우동 용마랜드(산69-1, 관광휴게시설)**는 종종 소유 부지로 관광휴게시설을 건축하던 중 종종내부의 사정으로 인해 공사가 중단되어 시공자-설계사간 소송이 진행 중인 것으로 파악되나, 구체적 공사중단 시기와 공정률 등은 확인되지 않은 상황임.
 - 용마랜드는 '17.4월 토지주가 공원조성계획 변경안을 제안하여 서울시 도시공원위원회 심의를 통과하였고, '18.9월 투자자 모집을 공고하는 등 새로운 공원조성을 통한 본 건축물의 재기를 도모하고 있는 상황으로 '자력 공사재개를 지원'토록 정비방안을 제시한 것은 타당성이 인정됨.
 - 다만 차순위로 제시한 공원관련법의 일부 수정을 통해 주거부문을 포함하는 '정비사업'도 검토할 필요가 있다는 의견에 대하여는 실현성이 미약해 보이는 바, 관련부서 협의를 통해 실효성 있는 정비방법으로 보완할 필요가 있겠음.



대지면적	258,407㎡	세대수	-
구조	철근콘크리트조	규모	-
건축면적	-㎡	건폐율	-%
연면적	-㎡	용적률	-%
건축 허가일	-	공사 착공일	-
공사 중단일	-	중단기간	-

〈중규모 건축물 : 대지면적 1천㎡ 이상〉 - 2건

연번	사업지	대지면적 (㎡)	공사중단	정비방법					비고
				공사재개	철거	안전관리	수용	위탁대행	
3	관악구 봉천동 (판매시설·도시형생활주택)	2,335.0	'12. 12.	●		○		◎	건축주 변경 처분 취소 소송 중
4	관악구 신림동 (판매시설)	3,716.2	'12. 3.	●		○		◎	

- **관악구 봉천동(704-1, 판매시설·도시형생활주택)**의 방치건축물은 '07년에 착공하였으나 '12년 신탁사의 부도와 시행사의 자금압박

으로 공사가 중단되었음. '18.3월 공매를 진행하여 '19.2월 공매 사업자가 잔금을 납부한 후 새로운 신탁사로 토지소유권을 변경하고 건축관계자 변경신고 처리(관악구)를 하였으나, 이전 건축주가 건축주명의변경신고 수리처분취소 소송을 제기하여 소송이 진행 중인 상황임.

이에 소송의 경과를 지켜보아야 하겠으나, '자력 공사재개 지원'을 원칙으로 하되 필요시 '위탁·대행' 방법을 고려토록 정비방법을 제시한 것은 타당성이 인정되며, 자력 공사재개가 어려울 시에는 공공주택 공급, 지역 필요시설 도입 등의 공익적 활용방안을 적극적으로 모색할 필요가 있겠음.



대지면적	2,335㎡	세대수	판매60, 주거88
구조	철근콘크리트조	규모	지하2층, 지상7층
건축면적	1,255.62㎡	건폐율	54.64%
면적	10,000.48㎡	용적률	300.89%
건축허가일	2007.02.06	공사 착공일	2007.05.
공사 중단일	2012.12.	중단기간	약62개월

- 관악구 신림동(1433-1, 판매시설)의 방치건축물은 '04년 건축허가를 받았으나, 시공사 부도와 시행사의 자금압박으로 '12년 공사가 중단되었음. 공사 중단 이후 새로운 G업체가 채권을 승계받아 건축주 명의변경을 추진하던 중 구청에서 변경신고를 반려하자, 행정소송을 제기한 상황이며, 이 과정에서 약 750명에게 일반 분양된 사실도 확인되었음.
- 정비계획(안)에서는 정비방법으로 '자력 공사재개 지원'과 '정비사업'을 제시하였으나, 현재 G업체와 이전 건축주와의 분쟁이 지속되고, 750명의 수분양자 채권을 안고 있는 여건등을 감안할 때 자력적 사업개시는 가능성이 희박해 보이며, 공공이 정비사업을 시

행한다 하더라도 재원조달방안이 부재하여 현실성이 낮다고 판단됨.

- 이에 ‘자력 공사재개 지원’을 위해 보다 구체적인 방안을 모색하거나, 방치건축물 기금 설치 등 적극적 재원조달 방안을 검토하여 계획에 반영할 필요가 있겠음.



대지면적	3,716.15㎡	세대수	-
구조	철골철근콘크리트조	규모	지하7층, 지상12층
건축면적	2,221.12㎡	건폐율	59.77%
면적	42,560.10㎡	용적률	614.83%
건축 허가일	2004.08.05	공사 착공일	-
공사 중단일	2012.03.	중단기간	약60개월

〈소규모 건축물 : 대지면적 1천㎡ 미만, 소유자 1~2인〉 - 4건

연번	사업지	대지면적 (㎡)	공사중단	정비방법					비고
				공사 재개	철거	안전 관리	수용	위탁 대행	
5	금천구 시흥동 (다가구주택)	172.5	'92. 6.		◎	●			
7	종로구 평창동 (교육연구시설)	678.0	확인 안 됨 ('97.8.착공)	●		◎			
8	종로구 명륜동3가 (다가구주택)	124.8	확인 안 됨 ('03.12.착공)	●		◎			
9	종로구 동숭동 (다가구주택)	279.1	확인 안 됨 ('11. 4.착공)	●		◎			

- 금천구 시흥동(804-18번지, 다가구주택)의 방치건축물은 '92년 이웃주민과의 갈등으로 지하층 골조공사 완료 후 공사가 중단되어 약 25여년간 방치되어 왔음. 현재 지상부는 시설이 설치되지 않아 방치건축물이라기보다 '공터'로 남아 주차장으로 활용되고 있음. 특별한 위험요소는 보이지 않아 정비계획(안)에서는 정비방법으로 '안전관리'를 제시하였음.



대지면적	172.50㎡	세대수	8세대
구조	철근콘크리트조	규모	지하1층, 지상3층
건축면적	102.68㎡	건폐율	59.52%
면적	390.04㎡	용적률	175.09%
건축 허가일	1991.05.23	공사 착공일	-
공사 중단일	1992.06.	중단기간	약25년

- 종로구 평창동(566-1번지, 교육연구시설)의 방치건축물은 '97년 8월에 착공하여 공사가 완료된 이래 사용승인 절차를 앞두고 공사가 중단되었으나, 정확한 공사중단 시기와 원인은 확인불가 상태임. 현재 소유자가 별세하여 상속인과의 연락이 어려운 상황이나, 건축물 공사가 사실상 완료된 만큼 건축물 소유권 승계자 확인과 더불어 사용승인 절차가 진행될 수 있도록 '자력 공사재개 지원'을 우선적으로 추진할 필요가 있겠음.



대지면적	678.00㎡	세대수	-
구조	철근콘크리트조	규모	지하1층, 지상3층
건축면적	- ㎡	건폐율	- %
면적	510.86㎡	용적률	- %
건축 허가일	1997.06.10	공사 착공일	1997.08.19
공사 중단일	-	중단기간	-

- 종로구 명륜동3가(141-1, 다가구주택)의 방치건축물은 '03년 착공한 이후 현재까지 건축주와 연락이 닿지 않는 상황으로, 정확한 공사 중단 시기와 사유 또한 확인되지 않았음. 그러나 건축물의 시공 상태가 거의 마무리된 점을 감안할 때, 건축주와 연락을 지속적으로 시도하여 '자력 공사재개'가 가능하도록 지원하는 것이 바람직할 것이며 이와 함께 건축물 일대의 '안전관리'도 도모해야할 것임.



대지면적	124.80㎡	세대수	3세대
구조	철근콘크리트조	규모	지하1층, 지상3층
건축면적	69.27㎡	건폐율	55.50%
면적	264.76㎡	용적률	156.64%
건축 허가일	2002.01.07	공사 착공일	2003.12.13
공사 중단일	-	중단기간	-

- 종로구 동숭동(25-3, 다가구주택)의 방치건축물은 '11년 착공하였으나, 건축주와 공사관계자(설계자, 시공사 등)간 불신으로 공사가 중단이 된 것으로 파악됨. 이에 '자력 공사재개 지원'과 '안전관리'

를 도모하는 것은 바람직해보이나, 건축주 입장에서 실질적인 어려움이 해소될 수 있도록 건축상담 등 적극적 행정지원을 펼칠 필요가 있겠음.



대지면적	279.70㎡	세대수	13세대
구조	철근콘크리트조	규모	지하1층, 지상4층
건축면적	167.08㎡	건폐율	59.86%
연면적	660.42㎡	용적률	149.94%
건축허가일	2010.04.23	공사착공일	2011.04.08
공사종단일	-	종단기간	-

〈조치 완료 또는 예정 사업〉 - 2건

연번	사업지	대지면적 (㎡)	공사중단	정비방법					비고
				공사재개	철거	안전관리	수용	위탁대행	
1	강남구 삼성동 (공동주택)	566.9	'03. 4.	●		◎			철거 완료
10	종로구 평창동 (다세대주택)	981.0	확인 안 됨 ('02.7.착공)	●		◎			선도업 선정 공사 재개 예정

- 강남구 삼성동(100-2번지, 공동주택)의 방치건축물은 '03년 토지주와 건축명의자 6인간 금융갈등으로 건축이 중단되어 약16년간 방치되어왔으나, 최근 토지주와 건축주간 분쟁이 해결되어 건축물 철거를 완료하였음. 현재 신축허가 및 공사 재개를 준비중인 사항으로 방치건축물에서 제외하는 것이 타당하다고 판단됨.



대지면적	566.90㎡	세대수	40명 10세대
구조	철근콘크리트조	규모	지하1층, 지상6층
건축면적	335.86㎡	건폐율	54.39%
연면적	1,549.16㎡	용적률	249.22%
건축허가일	2002.04.14	공사착공일	2002.04.
공사종단일	2003.04.	종단기간	약15년

- 종로구 평창동(389-1, 다세대주택)의 방치건축물은 '02년 공사를 착공한 후 이웃의 민원에 의해 공사가 중단된 것으로 추정되는 건

물임. 이 건축물은 '16.2월 국토부 선도사업으로 지정되어, LH공사로부터 구조진단 비용을 지원받았으며, '18.11월 건축허가를 변경하여 현재 시공사 선정 중인 상황으로, 필요한 행정지원을 통해 건축주 자력 공사재개가 가능할 것으로 예상됨.



대지면적	334/981/540㎡	세대수	13세대
구조	철근콘크리트조	규모	지하1층, 지상2층
건축면적	161.88/426.65/426.65㎡	건폐율	49.30/43.48/48.27%
면적	444.63/651.93/644.37㎡	용적률	88.74/80.23/90.79%
건축 허가일	2002.02.18	공사 착공일	2002.07.30
공사 중단일	-	중단기간	-

□ 결론

- 총 11개소의 방치건축물 중 조치가 완료되었거나 완료예정인 사업장 2개소를 제외한 9개소를 검토한 결과, 7개소가 1순위 정비방법으로 '자력 공사재개 지원' 방식을, 2개소가 '안전관리'를 제시하였는데, 정비계획(안)에 제시된 정비방법에는 공사비용을 보조하거나 건축물을 시가 매입하는 등 예산을 투입하는 계획이 포함되어 있지 않아 전반적으로 다소 소극적인 내용으로 구성됨.
- 이는 공공의 재원투입이 어려운 여건에 기한 것으로 판단되는데, 법 상 기금을 설치할 수 있는 근거는 있으나, 현실적으로 기금을 설치한 사례가 없는 상황에서 민간 건축물에 예산을 투입하는 것에 대한 논란의 여지가 있기 때문인 것으로 사료됨.
- 그럼에도 불구하고 자력 공사재개가 불가능한 경우는 공공주택 공급 등 공익적 활용을 위한 적극적 방법 모색이 필요해보이며, 기금 설치가 어려울 경우는 우선적으로 '빈집 매입사업'의 범위를 방치

건축물로 확대하는 방안도 검토할 수 있을 것임.

- 현재 추가적으로 국토부에서 제2차 기본계획이 통보된 상황이므로, 서울시의 제2차 정비계획 수립도 조속히 착수할 필요가 있겠으며, 제2차 정비계획에는 보다 적극적이고 다양한 정비방법을 모색함과 동시에 공공의 재원투입 방안도 검토해볼 필요가 있겠음.

VI. 질의 및 답변 요지 : 생략

VII. 토론요지 : 없음

VIII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

IX. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(안) 의견청취안

의안 번호	1196
----------	------

제출년월일 : 2019년 10월 16일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제5조에 의거 국토교통부장관이 수립한 「공사중단 장기방치 건축물 정비 기본계획」에 따라 같은 법 제6조의 규정에 의거 서울특별시장이 수립·시행하는 법정계획임
- 나. 본 정비계획은 2016년 11월 국토교통부에서 수립한 「공사중단 장기방치 건축물 정비기본계획」을 토대로 2017년 12월부터 2018년 12월까지 시내 공사중단 장기방치 건축물에 대하여 건축주 및 이해관계자 면담 등 현장 실태조사·분석을 통해 정비 방안 등 정비계획(안)을 작성하고
- 다. 2019년 1월부터 9월까지 법률 검토, 전문가 자문, 자치구 협의 및 건축주 등 이해관계자에 대한 사업설명회를 개최하고 본 서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(안)에 대해 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조 제2항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

2. 주요내용

가. 정비계획(안)

구분	계	공사재개 (분쟁조정, 행정지원)	철거 (자진철거 유도)	안전관리 (현 상태 유지)	수용 (비축, 재개, 신축)	위탁·대행 사업 등 (정비계획)
개소	11	9	0	2	0	0

나. 용역개요

- 용역명 : 서울시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획 수립용역
- 용역내용
 - 대상 건축물 현황 등 실태조사(현황, 중단 원인, 이해관계자, 권리관계 등)
 - 합리적인 정비방법 검토·결정, 정비계획 수립(세부계획 1~2개소)
 - 정비기금 관련조례 검토 및 제정, 법령, 제도 개선(보완) 추진 병행
- 용역기간 : 2017. 12. 1. ~ 2018. 12. 12.
- 용역사 : (주)에잇플러스종합건축사사무소 + 한국토지주택공사

다. 추진경위

- '16.11.23. : 공사중단 장기방치 건축물 정비기본계획 수립(국토부)
- '17.07.11. : 공사중단 장기방치 건축물 정비계획 수립용역(방침)
- '17.12.~'18.12. : 정비계획 수립용역(실태조사, 정비방법 등)
 - 월말보고회의(4회), 용역보고회(5회), 창동민자역사 검토회의(2회)
- '19.01.~'19.09. : 법률 검토 및 자치구·이해관계자 의견정취
 - '19.7.23. 창동민자역사 기업회생절차 폐지 확정으로 안전관리 변경

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조
- 「서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 조례」 제4조 및 제5조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 정비계획(안) 총괄 1부.

※ 작성자: 건축기획과 건축관리팀 김태현(☎ 2133-7112)

공사중단 장기방치 건축물 정비계획(안) 총괄

●1순위, ◎2순위, ○3순위

연번	사업지	주용도	공사중단	주요 고려사항	정비방법					비고
					공사재개 (분쟁조정, 행정지원)	철거 (자진철거 유도)	안전관리 (현상대유지)	수용 (비축, 재개, 신축)	위탁·대행 사업등 (정비계획)	
1	강남구 삼성동 100-2	공동주택 (APT)	2003. 4.	토지주 (주)위템과 건축명의자 6인간 분쟁 해결(방치건축물 철거 완료, 신축허가 후 공사재개 예정)	●		◎			방치건축물 철거 완료로 정비계획(안) 제외조치 포함
2	강북구 우이동 산14-3	숙박시설	2003.1.14.	공매('18.4.10. 삼정기업 계약) 후 건축주, 서울시, 자치구 사전협의(TF) 건축계획(안) 확정(심의의결)	●		◎		○	허가사항 변경 후 더 파인트리 콘도 공사재개 예정
3	관악구 봉천동 704-1	판매시설, 도시형생활주택	2012. 12.	중진 건축주와 현재 건축주 간 건축주 명의변경 관련 마찰(판매시설 60호 중 10호 분양)	●		○		◎	건축주 변경 (봉신산업→ 무궁화신탁)처분취소 소송 중
4	관악구 신림동 1433-1	판매시설	2012. 3.	시공사 부도, 약 750명 분양, 주도권 싸움	●		○		◎	
5	금천구 시흥동 804-18	단독주택 (다가구)	1992. 6.	가족, 이웃 갈등으로 공사포기, 지하층 골조 위 주차장으로 사용 중		◎	●			
6	도봉구 창동 135-1 외6	판매·문화집회·운수시설 등	2010.11.30.	기업회생 절차 중 현대산업개발 우선사업자 포기(채권신고액 5,196억, 시인액 2,291억원, 907명 수분양자 판매시설 분양)		◎	●			'19.7.23. 창동역사(주) 기업회생절차 폐지 확정
7	종로구 평창동 566-1	교육연구시설	확인 안 됨	최근 자녀로 명의변경, 중단사유 불명확	●		◎			'97.8.19. 착공
8	종로구 명륜동3가 142-1	단독주택 (다가구)	확인 안 됨	중단사유 불명확, 건축관계자 연락두절	●		◎			'03.12.13. 착공
9	종로구 동숭동 25-3	단독주택 (다가구)	확인 안 됨	건축주의 건축관계자 불신, 연락두절	●		◎			'11. 4. 8. 착공
10	종로구 평창동 389-1	공동주택 (다세대)	확인 안 됨	이웃 민원으로 공사 중단, 지구단위계획구역 편입으로 건축허가 설계변경 처리('18.11.30.) 후 공사재개 예정	●		◎			'02.7.30. 착공/16.12. 선도사업 선정 자력 공사재개 예정
11	종량구 망우동 산69-1	관광휴게시설	확인 안 됨	수익성 낮음, 종종 내부 알력 다툼으로 중단, '17.4.28. 토지주의 공원조성계획 변경(안) 제안하여 시 도시공원위원회 심의 조건부 통과	●		○		◎	'18.9.1. 용마랜드 공사재개를 위해 공원조성사업 투자자 모집 공고 중