

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 2차 정비계획(안)
의견청취안
검 토 보 고

의 안 번호	548
-----------	-----

2023. 02. 27.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2023. 2. 6. 서울특별시시장 제출(2023. 2. 9. 회부)

2. 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 법정계획입니다.
- 나. 본 정비계획은 2019년 11월 국토교통부에서 수립한 「제2차 공사중단 장기방치 건축물 정비 기본계획」을 토대로 2022년 6월부터 2022년 12월까지 시 내 공사중단 장기방치 건축물에 대하여 건축주 및 이해관계자 면담 등 현장 실태조사·분석을 통해 정비방안 등 정비계획(안)을 작성한 것으로
- 다. 2022년 6월부터 12월까지 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

3. 주요내용

가. 정비계획(안)

구분	계	자력재개 (규제완화/ 분쟁조정/ 조세감면)	공공주도 (취득정비/위탁사업/대행사업)	공공명령 (철거명령/ 안전조치)
개소	8	8	0	0

나. 서울시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(2차) 수립

○ 정비계획 내용

- 대상 건축물 현황 등 실태조사(현황, 공사중단 시기 및 원인, 이해관계자, 권리관계 등)
- 정비여부 및 정비방법 결정기준 설정, 대상 건축물의 특성별 분석
- 합리적 정비 방법 검토·결정, 대상 건축물별 대안 검토 및 정비계획 수립
- 정비기금 관련 조례 검토 및 제도 개선 방안 고찰

다. 추진경위

- '19.11.28.: 제2차 공사중단 장기방치건축물 정비 기본계획 고시 (국토부)
- '21.06.28.: 제2차 방치건축물 정비계획 수립 용역(방침)
- '22.06.16.: 용역 계약체결
- '22.06.17.~09.16.: 장기방치건축물 현장 실태조사 및 분석
- '22.09.17.~10.17.: 1차 정비계획 및 법령 등 분석, 주무부서 협의
- '22.10.20. : 제2차 정비계획 수립 용역 중간보고회
- '22.12.14. : 이해관계인 사업설명회 및 의견 수렴
- '22.12.22. : 제2차 정비계획 수립 용역 최종보고회
- '22.12.30. : 준공

4. 정비계획(안) 총괄

●1순위, ◎2순위, ○3순위

연번	사업지	주용도	공사중단	주요 고려사항	정비방법								비고
					공공주도			자력재개			공공명령		
					취득 정비	위탁 사업	대행 사업	규제 완화	분쟁 조정	조세 감면	철거 명령	안전 조치	
1	도봉구 방학동 705-9	주상복합	2013.12	건축주 사망에 의한 상속소송, 분쟁			○		●			◎	사업 재개 준비
2	종로구 동숭동 25-3	단독주택 (다가구)	2010.08	건축주의 건축관계자 불신, 연락두절			○		●			◎	
3	종로구 명륜3가 142-1	단독주택 (다가구)	2004.08	중단사유 불명확, 건축관계자 연락두절			○		●			◎	
4	종로구 평창동 566-1	교육연구 시설 (전시시설)	2004.01	자금부족, 증여에 의한 건축주 변동			○			●		◎	
5	양천구 신정동 953-2	근린생활 시설 (고시원)	2013.12	공사재개됨			-		-			-	공사 재개
6	관악구 봉천동 704-1	주상복합	2007.06	경매낙찰 인수후, 2차 전매, 최종인수자가 사업재개 준비중			○	●				◎	사업 재개 준비
7	강남구 청담동 5-18외 3	근린생활 시설	2009.10	중단사유 불명확, 사업전환예정 추정			○	●				◎	사업 재개 준비
8	중랑구 망우동 산69-1 외	관광휴게 시설 (판매시설)	2000.01	수익성이 낮아, 사업자 확보 어려움			○		●			◎	

5. 검토의견(수석전문위원 오정균)

가. 개요

- 이 의견청취안은 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 ‘방치건축물정비법’) 제5조에 따라 ‘19년 국토교통부장관이 수립하여 고시한 ‘제2차 공사중단 건축물 정비기본계획’(이하 ‘정비기본계획’)1)을 토대로 시장이 수립한 ‘서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 제2차 정비계획(안)’(이하 ‘정비계획’)에 대하여 관계법령2)에 따라 시의회 의견청취를 하고자 제출된 사안임.

<정비기본계획과 정비계획의 주요내용>

구분	정비기본계획	정비계획
근거규정	방치건축물정비법 제5조	방치건축물정비법 제6조
수립권자	국토교통부장관	시·도지사
수립기간	3년	3년
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> - 정비 정책방향 - 정비 정책방향 - 정비계획의 수립방향 - 정비 여부 및 정비방법 결정을 위한 개략적인 기준 - 정비사업을 위한 재정지원 계획 - 정비계획 추진성과에 관한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> - 정비사업의 기본방향 - 정비사업의 기간 - 정비 여부 및 정비방법 결정기준 - 건축물별 정비 여부 및 정비방법 - 공사중단 건축물 철거 이후 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용계획 - 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획 - 취득대상 공사중단 건축물 목록 - 정비사업을 위한 자원조달 계획

1) 국토교통부 고시 제2019-671호, 2019.11.21

2) 「방치건축물정비법」 제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등) ② 시·도지사는 정비계획을 수립하거나 변경하는 경우 정비계획안을 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 및 이해관계자에게 서면으로 통보한 후 사업설명회를 개최하고, 해당 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장과의 협의를 거치며, **지방의회의 의견을 들어야 한다.** 이 경우 지방의회는 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

- 방치건축물정비법³⁾은 '14.5월 최초 제정·시행되었으며, 서울시의 경우 공사중단 건축물⁴⁾의 실효성있는 정비를 위해 '19.9월 「서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 조례」를 제정⁵⁾하여 운용중에 있음.

<장기방치 건축물 정비계획 수립 및 단계별 수행절차>



- 정비계획은 ‘공사중단 건축물’⁶⁾에 대하여 시·도지사가 수립해야 하는 법정계획으로서, 국토교통부는 ‘19.11월 정비기본계획을 수립하여

3) 법률 제11796호, 2013.5.22. 제정, 2014.5.23. 시행

4) ‘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)

5) 서울특별시조례 제7368호, 2019.9.26. 제정·시행

6) “공사중단 건축물”이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 또는 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 (「방치건축물정비법」 제2조)

시·도지사에게 통보한 이래 서울시는 '22.6월부터 6개월간 정비계획 수립용역을 시행하였음.

용역기관	용역기간	계약금액(천원)	연구필요성
(주)카지오건축사사무소 (주)다산이엔지	2022.6.17.~ 2022.12.30.	74,810	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 협의 등을 거쳐 정비계획결정에 앞서 시의회 의견청취를 진행하는 사항으로, 국토교통부의 통보시점으로부터 용역 착수까지 2년 6개월, 시의회 의견청취까지 3년 3개월이 경과하였음을 감안할 때 정비계획 수립절차는 다소 더디게 진행 중인 상황임.
- 이와 관련하여 전국적으로 정비계획 수립이 필요한 17개 시·도의 상황을 살펴보면, 현재까지 제2차 정비계획을 수립한 곳은 단 3개 시·도⁷⁾에 불과하고 나머지 14개 시·도의 경우 정비계획 수립절차를 진행 중임을 감안할 때 타 시·도의 경우에도 유사한 상황인 것으로 확인되나, 정비기본계획의 법정 수립시기(3년)을 감안하여 제2차 정비계획의 후속 행정절차를 속히 진행할 필요가 있겠음.

나. 정비계획 수립 대상 및 정비방법

- 방치건축물정비법 제4조에 따라 '19년 국토부가 실시한 실태조사⁸⁾ 결

7) 제주('20.9.), 경기('21.4.), 경남('22.11.),

8) 실태조사 개요

조사대상	착공신고 후 건축 중인 건축물로서 공사 중단기간이 2년 이상인 건축현장 322곳(전국)
조사기간	2019년 1월 ~ 2019년 9월(기준시점)
조사기관	<ul style="list-style-type: none"> • 실태조사 : 국토교통부, 실태조사 전문기관(한국토지주택공사 등) • 협력기관 : 광역지자체, 기초지자체
조사항목	공사중단 건축물 현황, 건축물 상태, 권리관계 등

과, 서울시에는 총 15개⁹⁾ 방치건축물이 확인되었고, 이 중 7개소는 공사재개, 허가취소, 선도사업 시행 등에 따라 방치건축물에서 제외됨에 따라 금번 정비계획은 8개소를 대상으로 수립되었음.

<제2차 정비계획 수립대상(국토부 실태조사 자료를 재구성)> (2019.11. 기준)

연번	위치	대지 면적(㎡)	용도	중단 시기	중단 기간	공정률	중단 사유	신규 여부	비고
1	도봉구 방학동 705-9	737	공동주택	2013/08	65개월	60%		신규	-
2	종로구 동숭동 25-3	279	단독주택	2010/08	101개월	60%	분쟁	1차기존	-
3	종로구 명륜3가 142-1	125	단독주택	2004/08	185개월	60%	소송	1차기존	-
4	종로구 평창동 566-1	678	기타시설	2004/01	180개월	80%	자금부족	1차기존	-
5	양천구 신정동 953-2	307	판매시설	2013/12	61개월	60%	분쟁	1차기존	-
6	관악구 봉천동 704-1	2,335	주상복합	2007/06	139개월	50%	부도	1차기존	-
7	강남구 청담동 5-18외 6	1,367	판매시설	2009/10	111개월	68%	소송	1차기존	-
8	중랑구 망우동 산69-1외 8	161,152	판매시설	2000/01	228개월	38%	자금부족	1차기존	-
9	강북구 우이동 산14-3외 33	80,060	숙박시설	2013/01	72개월	47%	자금부족	1차기존	공사재개
10	관악구 신림동 1433-1외 15	3,716	판매시설	2012/01	84개월	50%	부도	1차기존	공사재개
11	금천구 시흥동 804-18	173	단독주택	1991/08	444개월	0%	소송	1차기존	공사재개(신축)
12	도봉구 창동 135-1외 6	44,340	판매시설	2010/11	98개월	28%	소송	1차기존	공사재개
13	서초구 양재동 산17-7외 1	2,046	판매시설	2016/04	33개월	0%	자금부족	신규	허가취소
14	성북구 정릉동 868외 1	5,356	운동시설	1997/12	253개월	95%	부도	신규	공사재개
15	종로구 평창동 389-1	981	공동주택	2004/01	191개월	20%	자금부족	1차기존	공사재개(선도)

- 국토교통부가 제2차 실태조사('19.1.~'19.9.)를 시행한지 3년이 경과한 상황에서, 공사 중단 후 2년 이상 방치된 건축물은 제2차 정비계획 수립대상인 8개소를 초과할 수 있겠으나, 이는 국토교통부가 '23년에 실시하는 제3차 실태조사에 반영될 예정임.

9) 국토교통부 조사에서 확인된 15개소 중 10개소(11개소 중에서 철거된 1개소 (강남구 삼성동 100-2번지)를 제외한 나머지)는 지난 제1차 정비계획 대상이었으며, 여기에 제2차 실태조사 결과 5개소가 신규로 포함됨.

- 정비방법은 정비기본계획에서 정한 방법을 따르고 있는데, 제1차 정비기본계획에서는 ‘철거·행정대집행’, ‘철거 후 토지비축’ 등 8가지 방식을 제시한 반면, 제2차 정비기본계획은 추진 주체와 방식에 따라 ‘공공주도’, ‘자력재개’, ‘공공명령’의 3가지 방식으로 재 유형화하였음¹⁰⁾.

<제1차 정비기본계획 및 정비계획의 정비방법>

정비기본계획	정비계획
<ul style="list-style-type: none"> • 철거·행정대집행 • 철거 후 토지비축 • 취득 후 공사재개신축 • 공사재개 	<ul style="list-style-type: none"> • 공사재개(분쟁 조정, 행정 지원) • 철거(자진철거 유도) • 안전관리(현 상태 유지) • 수용(비축, 재개, 신축) • 위탁·대행 사업등(정비 계획)

<제2차 정비기본계획 및 정비계획의 정비방법>

기본계획, 정비계획(동일)		
유형	개념	정비주체
공공주도	지자체·LH·SPC 등이 공정률, 시장상황 등 개발여건을 종합 고려하여 <u>취득·수용 후 철거·신축·공사재개 추진</u>	공공
자력재개	구조물이 양호하고 공정이 많이 진행된 경우, <u>공사비의 보조 또는 용자, 분쟁의 조정, 조세 감면 등을 통해 자력재개 추진</u>	건축주
공공명령	건축물의 잔존가치, 재개 및 활용가능성, 안전사고 발생 가능성 등을 고려하여 <u>철거명령·대집행* 또는 안전조치명령**시행</u> * 철거명령 및 대집행: 장기간 방치되어 건축물의 잔존가치가 거의 상실되고, 안전사고 발생 우려 및 도시미관 저해 등이 심각하여 철거가 불가피하다고 판단하는 경우 ** 안전조치명령: 공공정비 및 자력재개가 어려운 경우는 현장점검을 통해 안전펜스 및 안내판 설치, 가설시설물 정비 등 최소한의 안전조치 실시	건축주

10) 획일화된 정비방법을 제시하기보다는 지자체 여건에 따라 차별적으로 대응 가능한 방향으로 정비방법을 결정토록 하기 위함임.

다. 대상지별 정비계획(안) 검토

<대규모 건축물: 대지면적 1만㎡ 이상> - 1건

●1순위, ◎2순위, ○3순위

연 번	사업지	주용도	공사중단	주요 고려사항	정비방법							비고	
					공공주도		자력재개			공공명령			
					취득 정비	위탁 사업	대행 사업	규제 완화	분쟁 조정	조세 감면	철거 명령		안전 조치
8	중랑구 망우동 산69-1 외	관광휴게 시설 (판매시설)	2000.01	수익성이 낮아, 사업자 확보 어려움			○		●		◎		

1) 중랑구 망우동 산69-1외 8필지(용마산근린공원)



구분	내용	
위치	중랑구 망우동 산69-1외22필지	
대지면적	258,407㎡	
용도지역·지구등	자연녹지, 제1종일반주거지역, 도시자연공원구역, 근린공원	
건축면적, 건폐율	(미확인)	
연면적, 용적률	(미확인)	
허가일	1993.09.(전체사업 착수)	
착공일	(미확인)	
공정현황	38%(다수 건물 등 골조공사중단)	
공사중단 기간	284개월(23년 8월)	
공사 중단원인	외부	없음
	내부	<ul style="list-style-type: none"> • 용마공원은 도시계획시설 공원으로, 일부 건축물 증축 중 사업 중단 • 현재 폐놀이기구 방치, 유치원자 영업 중
정비방법 우선순위	1순위	자력재개
	2순위	공공명령
	3순위	공공주도

○ 중랑구 망우동 산69-1번지 일대 용마산근린공원은 종종 소유 부지로 도시계획상 도시자연공원구역¹¹⁾ 및 근린공원으로 지정되어 있는데, 관광휴

11) 1958.02.15 최초 결정(내고 제413호)된 공원으로, 장기미집행 도시계획시설 실효에 대응하여 2020.6.29. 도시자연공원구역으로 지정됨(서고 제2020-254호).

게시설(용마랜드)로 조성·운영하던 중, 공원부지 내 스포츠센터 등을 건축하던 사업시행자(김○○)는 부도 및 사기 등으로 구속¹²⁾되고, 사업자·시공사·수분양자·지자체 등 이해관계자의 분쟁이 지속됨에 따라 공사는 중단된 채 건축물은 장기간('22.9.기준 23년 8개월) 방치되고 있는 실정임.

- 대상지는 지난 제1차 정비계획('16)에서도 '공사재개'로 정비방법이 수립되었으나, 토지주와 지자체 간 사업추진 방향에 대한 의견 불일치¹³⁾ 등으로 건축물 공사가는 여전히 중단된 상태임(붙임3. 참고).
- 그러나 최근 토지주가 공원조성계획 변경안을 제안하고, 해당 계획안이 도시공원위원회의 심의를 거쳐 고시¹⁴⁾된 이래, 토지주와 지자체(중랑구)가 사업추진을 위하여 지속적인 노력을 기울이고 있는 점을 감안할 때, 금회 정비계획에서 제시한 '자력재개(분쟁조정)' 방식은 타당한 것으로 사료됨.

<중규모 건축물 : 대지면적 1천㎡ 이상> - 2건

●1순위, ◎2순위, ○3순위

연번	사업지	주용도	공사중단	주요 고려사항	정비방법									비고
					공공주도			자력재개			공공명령			
					취득 정비	위탁 사업	대행 사업	규제 완화	분쟁 조정	조세 감면	철거 명령	안전 조치		
6	관악구 봉천동 704-1	주상복합	2007.06	경매낙찰 인수후, 2차 전매, 최종인수자가 사업재개 준비중			○	●					◎	사업 재개 준비
7	강남구 청담동 5-18외 3	근린생활 시설	2009.10	중단사유 불명확, 사업전환예정 추정			○	●					◎	사업 재개 준비

12) 스포츠센터를 건립하던 중 분양과 관련된 사건으로 사업시행자가 구속됨(1999.11.10.)
 13) 토지주는 사업재개를 위해 투자자를 공개모집('18.9.~'11.)하였으나, 낮은 수익성으로 투자자를 확보하지 못하였음.
 14) 용마산근린공원 조성계획 결정(변경) 및 지형도면 고시(서고 제2021-212호)

1) 관악구 봉천동 704-1번지 판매시설 및 도시형생활주택



구분		내용
위치		관악구 봉천동 704-1
대지면적		2,335㎡
용도지역·지구등		제2종일반주거지역, 시장정비구역
건축면적, 건폐율		1,255.62㎡, 54.64%
연면적, 용적률		10,000㎡, 300.9%
허가일		2007.02.06.
착공일		2007.05.
공정현황		50%(5층 바닥골조 공사)
공사중단 기간		116개월(9년8개월)
공사 중단원인	외부	없음
	내부	<ul style="list-style-type: none"> • 신탁사 부도로 인한 자금난 • 공매로 인한 소유자 변경
정비방법 우선순위	1순위	자력재개
	2순위	공공명령
	3순위	공공주도

- 관악구 봉천동 704-1번지 판매시설 및 도시형생활주택은 '07년2월 착공되었으나 '12년 신탁사의 부도 등으로 인하여 공사가 중단('19.9.기준 9년 8개월)된 건축물로서, '18년3월 공매 이후 '19년2월 공매사업자가 건축관계자 변경신고 처리(관악구)를 하였으나, 지난 1차 정비계획 당시 건축주가 '건축주명의변경신고 수리처분취소소송'을 제기하여 소송이 진행 중인 상황임.
- 현재 사업인수자는 시장정비사업 추진을 이유로 도시계획위원회 심의 등 관련 절차를 진행하고 있으므로, 본 공사 중단 건축물은 지난 1차 정비계획과 동일하게 정비방법을 '자력재개'로 유지하는 것이 적절하다고 판단되나, 시·구 관계부서는 조속한 공사재개를 위하여 규제완화 방안을 함께 모색할 필요가 있다고 사료됨.

2) 강남구 청담동 5-18번지 근린생활시설



구분		내용
위치		강남구 청담동 5-18외 4필지
대지면적		1,454.2㎡
용도지역·지구등		제3종일반주거지역
건축면적, 건폐율		685.2㎡, 47.12%
연면적, 용적률		12,988㎡, 245.5%
허가일		2006.01.04.
착공일		(미확인)
공정현황		30%(터파기, 지하2개층 골조)
공사중단 기간		115개월(12년11월)
공사 중단원인	외부	없음
	내부	<ul style="list-style-type: none"> • 소유주와 시공사 간의 소송 및 분쟁 • 기존 사업계획의 낮은 사업성
정비방법 우선순위	1순위	자력재개
	2순위	공공명령
	3순위	공공주도

- 강남구 청담동 5-18번지 근린생활시설은 '06년1월 건축허가 후 공사를 진행하던 가운데 '09년10월 건축주와 시공사 간의 소송 등 분쟁으로 약 '19년9월 기준 12년(115개월) 간 공사가 중단된 상태임.
- 현재 본 건축물은 '22년3월 설계변경허가 후 공사재개를 준비하고 있는 것으로 확인됨에 따라 정비방법을 '자력재개'로 제시한 것으로 파악됨.

<소규모 건축물 : 대지면적 1천㎡ 미만> - 5건

●1순위, ◎2순위, ○3순위

연번	사업지	주용도	공사중단	주요 고려사항	정비방법								비고
					공공주도			자력재개			공공명령		
					취득 정비	위탁 사업	대행 사업	규제 완화	분쟁 조정	조세 감면	철거 명령	안전 조치	
1	도봉구 방학동 705-9	주상복합	2013.12	건축주 사망에 의한 상속소송, 분쟁			○		●			◎	사업 재개 준비
2	종로구 동숭동 25-3	단독주택 (다가구)	2010.08	건축주의 건축관계자 불신, 연락두절			○		●			◎	

3	종로구 명륜3가 142-1	단독주택 (다가구)	2004.08	중단사유 불명확, 건축관계자 연락두절			○	●		◎	
4	종로구 평창동 566-1	교육연구 시설 (전시시설)	2004.01	자금부족, 증여에 의한 건축주 변동			○	●		◎	
5	양천구 신정동 953-2	근린생활 시설 (고시원)	2013.12	공사재개됨			-	-		-	공사 재개

1) 도봉구 방학동 705-9번지 공동주택(도시형생활주택)



구분	내용	
위치	도봉구 방학동 705-9	
대지면적	737.1m ²	
용도지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역	
건축면적, 건폐율	392m ² , 53.2%	
연면적, 용적률	3,021m ² , 359.9%	
허가일	2012.7.19.	
착공일	2013.1.21.	
공정현황	60%(10층 골조공사 중)	
공사중단 기간	109개월(9년1월)	
공사 중단원인	외부	없음
	내부	소유주 사망에 의한 상속소송이 완료 되었으나, 재산분할 진행 중
정비방법	1순위	자력재개
	2순위	공공명령
우선순위	3순위	공공주도

- 도봉구 방학동 705-9번지 공동주택(도시형생활주택 72세대, 오피스텔 18호)은 '12년7월 건축허가 후 '13년1월 착공하였으나, 건축주의 사망과 이에 따른 상속 관련 소송 등으로 인해 '13년8월부터 약 9년('19.9. 기준 109개월) 동안 공사가 중단되고 있는 상황임.
- 이에 대상물건을 조사한 결과, '23년 상반기 중으로 소송이 종결된 이후 승계인이 안전진단 실시 및 공사를 재개할 것으로 확인됨에 따라 정비방법 1순위로 '자력재개(분쟁조정)' 가 선택된 것으로 판단됨.

2) 종로구 동숭동 25-3번지 단독주택(다가구주택)



구분	내용	
위치	종로구 동숭동 25-3	
대지면적	279.7㎡	
용도지역·지구등	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역	
건축면적, 건폐율	167.08㎡, 59.86%	
연면적, 용적률	660.42㎡, 149.94%	
허가일	2010.4.23.	
착공일	2011.4.8.	
공정현황	60%(지붕슬라브 미완료)	
공사중단 기간	145개월(12년1월)	
공사 중단원인	외부	없음
	내부	건축주가 건축물이 마음에 안 든다며 중단. 시공사·설계자와 소송 중
정비방법 우선순위	1순위	자력재개
	2순위	공공명령
	3순위	공공주도

- 종로구 동숭동 25-3번지 단독주택(다가구주택)은 '10년4월 건축허가 후 '11년4월에 착공하였으나, 시공 중인 건축물에 대한 건축주의 변심, 공사관계자(설계자, 시공사 등) 간 소송으로 '13년8월부터 공사가 중단된 이래 제1차 정비계획에서 '공사재개'와 '안전관리'로 정비계획이 수립된 건축물임.
- 이에 집행기관은 1차 정비계획 수립 이후에도 공사중단 여건에 변화가 없고, 2차 정비계획 수립시점 까지도 건축주와 연락되지 않아 분쟁내용을 명확히 파악하는데 한계가 있어 금번 정비계획도 '자력재개' 정비방법을 1순위로 제시함.
- 다만 대상물건의 공사중단 기간은 약 12년(145개월)을 경과하였고, 건축주와 공사관계자 간 분쟁내용을 명확하게 확인할 수 없음에 따라 공사재개 가능성 또한 예상하기 어려운 상황이 지속되고 있으므로 '자력재개(분쟁조정)' 보다는 '공공명령' 또는 '공공주도' 등 보다 적극적인 정비방법을

모색할 필요가 있을 것으로 판단됨.

3) 종로구 명륜3가 142-1번지 단독주택(다가구주택)



구분		내용
위치		종로구 명륜동3가 142-1
대지면적		124.8㎡
용도지역·지구등		제2종일반주거지역, 지구단위계획구역
건축면적, 건폐율		69.27㎡, 55.5%
연면적, 용적률		264.76㎡, 156.64%
허가일		2002.1.7.
착공일		2003.11.26.
공정현황		80%(골조, 외부마감 완료)
공사중단 기간		217개월(18년1월)
공사 중단원인	외부	없음
	내부	건축주가 시공사, 설계자와 소송진행 중 (건축주 연락두절로 확인 안됨)
정비방법 우선순위	1순위	자력재개
	2순위	공공명령
	3순위	공공주도

- 종로구 명륜3가 141-1번지 단독주택(다가구주택)은 '02년1월 건축허가 후 '03년11월 착공한 건축물로, '04년8월부터 약 18년('19.9. 기준 217개월) 동안 공사가 중단된 건축물임.
- 1차 정비계획에서는 건축물 공정률이 높은 상태(공정률 80%, 골조 및 외부마감 완료)여서 '자력 공사재개' 방식으로 결정되었으나, 이후 공사 중단상태가 해소되지 않고 있으며, 금회 정비계획 수립과정에서도 공사중단 이유를 파악하기 위해 건축주(개인)의 의견을 확인하려 했으나, 연락이 두절됨에 따라 구체적인 분쟁 현황 등 공사중단 사유를 확인하기 어려워 2차 정비계획에서도 '자력재개(분쟁조정)' 정비방법이 선택된 것으로 파악됨.
- 그런데 해당 건축물은 안전 펜스가 설치되지 않은 채 방치되어 있어 건물 내부로 외부인의 무단 침입이 가능하여 범죄나 안전사고 위험에 노출되어 있는 실정이며, 오랜 기간 방치된 점을 감안할 때, 기존 건축물의 활용이

어려울 것으로 예상되므로 건축주와의 신속한 연락을 통해 향후 범죄 및 안전사고가 발생하지 않도록 구체적인 후속조치를 마련해야 할 것임.

4) 종로구 평창동 566-1번지 문화 및 집회시설(전시시설)



구분		내용
위치		종로구 평창동 566-1
대지면적		678㎡
용도지역·지구등		제1종전용주거지역, 지구단위계획구역
건축면적, 건폐율		178.18㎡, 26.28%
연면적, 용적률		783.55㎡, (미확인)
허가일		1997.06.10.
착공일		1997.08.19.
공정현황		80%(골조, 외부창호 완료)
공사중단 기간		224개월(18년8월)
공사 중단원인	외부	없음
	내부	자금부족, 현재 증여로서 건축주(토지소유자) 변동
정비방법 우선순위	1순위	자력재개
	2순위	공공명령
	3순위	공공주도

- 종로구 평창동 566-1번지 문화 및 집회시설(전시시설)은 '04년1월 사용승인 절차를 앞두고 소유자가 사망하여 공사가 중단된 건축물로서, 1차 정비계획 수립 당시 상속인 등에게 소유권을 이전하고 사용승인 절차가 진행될 수 있도록 '공사재개'로 결정되었음. 한편, '22년 대상물건은 종전 소유주의 자녀로 명의가 변경되었으나, 변경된 소유주는 자금부족 등을 이유로 건축물을 완공시키려는 의지가 낮고, 매각을 고려하고 있는 것으로 확인됨.
- 이에 집행기관은 1차 정비계획 수립 이후 특별한 여건의 변화가 없어 금회 정비계획에서도 '자력재개(분쟁조정)' 방식을 제시하였으나, 공사중단 기간이 약 18년('19.9. 기준 224개월)에 달하므로 추가적인 구조안전 진단이 필요하고, 도시계획 규제¹⁵⁾ 등으로 인해 사업추진이 어렵다고 판단됨

경우 건축물 인수자에게 방치건축물정비법에서 제시하는 취득세 감면 조치¹⁶⁾ 등 공사재개를 위한 적극적인 지원방안 마련이 필요할 것으로 사료 됨.

5) 양천구 신정동 953-2번지 근린생활시설(고시원)



구분		내용
위치		양천구 신정동 953-2
대지면적		307.4m ²
용도지역·지구등		제3종일반주거지역
건축면적, 건폐율		152.21m ² , 49.52%
연면적, 용적률		978.07m ² , 249.04%
허가일		2011.9.30.
착공일		2012.4.23.
공정현황		80%(골조, 외부창호 완료)
공사중단 기간		105개월(8년9개월)
공사 중단원인	외부	없음
	내부	분쟁 및 자금사정 등 내부요인(추정)
정비방법		(공사재개로 정비방법 미제시)

- 양천구 신정동 953-2번지 근린생활시설(고시원)은 '11년9월 건축허가 후 '12년4월 착공하였으나 건축주 가족 간 분쟁과 공사비 조달 문제 등으로 인하여 약 8년('19.9. 기준 105개월) 동안 공사가 중단되었음.
- 당초 이 건축물은 정비대상에 포함되었으나, 조사시점인 '22년 7월경 시 공업체가 경매를 통해 매입하여 공사를 재개함에 따라 별도의 정비방법이 필요 없게 되었음.

15) 제1종전용주거지역, 자연경관지구, 지구단위계획구역

16) 방치건축물정비법 제10조(조세 감면) 지방자치단체는 공사중단 건축물등을 취득하여 신축 또는 공사를 재개하려는 자에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 그 취득세를 감면할 수 있다.

라. 종합의견

- 이 의견청취안은 서울시에 소재한 공사중단 건축물의 실효성 있는 정비를 위해 관계법령에 따라 서울시장이 수립하여 제출한 제2차 정비계획(안)으로서, 8개 정비대상 중 공사가 재개된 1개소(양천구 신정동 953-2번지 근린생활시설)를 제외한 7개소 모두에 대해 ‘공공주도’ 또는 ‘공공명령’이 아닌 ‘자력재개’를 정비방법으로 선정하였음.
- 이를 세부적으로 살펴보면, 4개소¹⁷⁾는 ‘분쟁조정’, 2개소¹⁸⁾는 ‘규제완화’, 1개소¹⁹⁾는 ‘조세감면’을 자력재개의 세부 추진방식으로 결정하였는데, 이는 대상지별 공사중단 현황을 반영한 맞춤형 계획으로 판단되나, 분쟁내용 등 구체적인 현황을 파악하기 어려운 대상지(종로구 동숭동 25-3번지 단독주택)의 경우 다른 정비방법으로의 전환을 검토할 필요가 있다고 사료됨.

<제2차 정비계획 1순위 정비방안(총괄)>

구분	계	자력재개			공공주도			공공명령	
		규제완화	분쟁조정	조세감면	취득정비	위탁사업	대행사업	철거명령	안전조치
개소	7	2	4	1	0	0	0	0	0

- 한편, '21.3월 개정된 방치건축물정비법 제6조제1항제4호²⁰⁾에 따르면,

17) 정비계획(안) 총괄표상 연번 ①, ②, ③, ⑧

18) 정비계획(안) 총괄표상 연번 ⑥, ⑦

19) 정비계획(안) 총괄표상 연번 ④

20) 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., 2021. 3. 16.>

1. 정비사업의 기본방향

2. 정비사업의 기간

3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정기준

4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법. 이 경우 공사중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 포함되어 있는 경우에는 제2조제2호가목 및 마목부터 사목까지의 정비방법을 통

7년 이상 공사가 중단된 건축물은 철거 등을 통하여 완공·활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하도록 규정하고 있으므로 서울시는 이를 감안하여 중사공단 장기방치 건축물 정비의 실효성을 강화하는 방안을 마련해야 할 것임²¹⁾).

- 또한, '22.12월, 제3차 정비기본계획이 고시²²⁾된 상황임을 감안할 때 이를 토대로 제3차 정비계획을 조속히 수립하여 공사중단 방치 건축물이 적기에 정비될 수 있도록 적극적인 관심과 노력이 필요하겠음.

의안심사지원팀장	김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관련 법령 (p.21)

[붙임2] 방치건축물 정비사업 추진 절차 (p.25)

[붙임3] 용마산근린공원 관련 주요 현황 (p.26)

[붙임4] 제1차 및 제2차 정비계획 총괄표 (p.28)

[붙임5] 선도사업 추진현황 (p.29)

하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통하여 완공·활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하여야 한다.

5. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획
6. 공사중단 건축물등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획
- 6의2. 제11조에 따라 취득하여야 하는 공사중단 건축물등이 있는 경우 그 세부목록
7. 정비사업을 위한 재원조달 계획
8. 그 밖에 정비사업을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

21) 제2차 정비계획 대상 8개소 모두 공사중단 기간이 7년을 초과하였음.

22) 2022.12.23. 국토교통고시 제2022-772호

■ **공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법(발췌)**(약칭: 방치건축물정비법)

제1조(목적) 이 법은 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축물의 정비사업에 필요한 사항을 규정함으로써 공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며 국토이용의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 4. 18., 2021. 3. 16.>

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 말한다.**

1의2. **“공사중단 건축물등”**이란 공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.

2. **“정비사업”**이란 미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 제6조에 따른 **공사중단 건축물 정비계획에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정비방법을 통하여 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 일련의 사업을 말한다.**

가. 제7조 및 제7조의2에 따른 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 철거

나. 제8조에 따른 공사비용의 보조 또는 융자

다. 제9조에 따른 분쟁의 조정

라. 제10조에 따른 조세 감면

마. 제12조에 따른 공사중단 건축물의 철거, 신축 또는 공사 재개

바. 제12조의2에 따른 위탁사업에 의한 철거, 신축 또는 공사재개

사. 제12조의3에 따른 대행 사업에 의한 공사 재개

3. **“건축주”**란 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 말한다.

4. **“건축관계자”**란 「건축법」 제2조제1항에 따른 설계자, 공사감리자, 공사시공자 또는 관계전문기술자를 말한다.

5. **“이해관계자”**란 공사중단 건축물등에 대한 담보물권 등 소유권 외의 권리를 가진 자를 말한다.

제4조(공사중단 건축물 실태조사) ① **국토교통부장관**은 다음 각 호의 사항에 관한 **공사중단 건축물 실태조사**(이하 “**실태조사**”라 한다)를 **3년마다 실시하여야 한다.** <개정 2017. 4. 18.>

1. 공사중단 건축물의 지역별 소재 현황
2. 공사중단 건축물별 공사 진행상황 및 중단기간
3. 공사중단 건축물별 공사중단의 직접적·간접적 원인
4. 공사중단 건축물별 권리관계 현황
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 실태조사를 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 대행하게 할 수 있다. <신설 2016. 1. 19.>

③ 국토교통부장관 또는 제2항에 따라 실태조사를 대행하는 전문기관의 장은 제1항에 따른 실태조사를 위하여 건축주, 건축관계자, 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 건축물·대지 등 건축공사 현장에 출입하여 실태조사에 필요한 사항을 점검할 수 있다. <신설 2016. 1. 19.>

④ 실태조사를 위한 방법·절차 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2016. 1. 19.>

제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 3년마다 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건축물 정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「건축법」 제4조에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정하여야 한다. 기본계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. <개정 2017. 4. 18.>

1. 공사중단 건축물의 정비를 위한 국가의 정책방향
2. 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획의 수립방향
3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정을 위한 개략적인 기준
4. 정비사업을 위한 재정지원 계획
5. 그 밖에 공사중단 건축물의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 확정된 기본계획을 지체 없이 관계 중앙행정기관의 장과 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 통보하고 관보에 고시하여야 한다. <개정 2021. 3. 16.>

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., 2021. 3. 16.>

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 기간
3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정기준
4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법. 이 경우 공사중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 포함되어 있는 경우에는 제2조제2호가목 및 마목부터 사목까지의 정비방법을 통하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통하여 완공·활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하여야 한다.
5. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획
6. 공사중단 건축물등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획
- 6의2. 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

② 시·도지사는 정비계획을 수립하거나 변경하는 경우 정비계획안을 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 및 이해관계자에게 서면으로 통보한 후 사업설명회를 개최하고, 해당 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장과의 협의를 거치며, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다. <개정 2021. 3. 16.>

③ 시·도지사는 제2항에 따라 지방의회의 의견을 들은 후 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체

에 두는 건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 이를 확정하여야 한다. <개정 2021. 3. 16.>

④ 제2항 및 제3항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방의회의 의결청취와 지방건축위원회의 심의 절차를 거치지 아니할 수 있다. <신설 2021. 3. 16.>

⑤ 시·도지사는 제3항에 따라 확정된 정비계획을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하며, 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다. <개정 2021. 3. 16.>

■ 서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 조례

제1조(목적) 이 조례는 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따라 공사가 중단되어 장기간 방치된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하고 토지이용의 효율성을 제고하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(시장의 책무) ① 서울특별시장(이하 ‘시장’이라 한다)은 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에 따른 공사중단 건축물의 정비를 위하여 노력하여야 한다.

② 시장은 법 제6조에 따라 공사중단 건축물 정비계획을 수립할 경우 실효성 있는 대책을 제시하도록 노력하여야 한다.

제3조(정비계획 수립을 위한 실태조사) ① 시장은 정비계획 수립 등 필요하다고 인정하는 경우 공사중단 건축물 실태조사를 실시할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따라 실태조사를 실시하는 경우에 조사 내용 및 방법 등을 포함한 실태조사계획을 수립하여야 한다.

제4조(장기방치 건축물 정비계획 수립 원칙) 정비계획은 법 제5조에 따른 공사중단 건축물 정비기본계획에 부합하도록 하되, 정비계획 수립 시 다음 사항을 고려하여야 한다

1. 정부·지자체·이해관계자·사업시행자 등 이해 주체의 연계 협력 방안을 구체적으로 제시하여야 한다.
2. 장기방치 건축물의 상태, 이해관계자 현황, 서울시 재정여건과 정비효과 등을 종합적으로 고려하여 정비의 우선순위와 정비방향을 정하여야 한다.
3. 건축기준의 특례, 금융기법의 적용, 제도개선 요구 등 다양한 정책수단을 효과적으로 조합하여 최적의 정비방안을 도출하여야 한다.
4. 정비사업을 통해 조성된 잉여금은 사업성이 낮은 타 정비사업에 활용되도록 선순환 구조를 고려하여야 한다.

제5조(정비사업 및 정비방법의 구분) 정비사업은 법 제2조제2호를 말하며, 정비방법은 다음 각호와 같이 구분할 수 있다.<개정 2019.12.31>

1. 철거명령 및 행정대집행
2. 철거 후 토지 비축

3. 취득 후 공사재개·신축
4. 공사비 보조·융자
5. 분쟁 조정
6. 안전 조치
7. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 정비계획으로 정하는 방법

제6조(정비 우선순위 결정 기준) 시장은 법 제5조에 따른 공사중단 건축물 정비기본계획에서 제공하는 지표와 장기방치 건축물 소재지의 여건을 고려하여 정비의 우선순위를 결정하되 다음 사항을 고려하여야 한다.

1. 안전사고 및 범죄발생 우려에 따른 정비 시급성과 정비에 따른 지역 경관개선 및 지역활성화 등의 파급효과
2. 정비사업의 사업성
3. 장기방치 건축물 소재지 관할 자치구와 건축주 등 이해관계자의 추진의지
4. 권리관계, 채권자 수 등 정비사업의 가능성

제7조(철거명령시 필요한 조치) 시장은 법 제7조제1항 전단에 따라 공사중단 건축물의 철거를 명령하려면 청문을 하여야 하고, 철거를 명하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 알려야 한다.

1. 철거명령의 사유
2. 철거명령의 이행기간
3. 이의 제기 방법

제8조(전담조직의 설치 등) ① 시장은 정비사업의 원활한 시행을 위하여 전담조직을 설치하거나 필요한 전문 인력을 배치할 수 있다.

② 시장은 국토교통부 또는 자치구에서 장기방치 건축물 관련하여 업무 협의를 요청하는 경우 이에 협조하여야 한다.

제9조(자문단 구성) ① 시장은 공사중단 장기방치 건축물 공사를 원활하게 진행하기 위하여 10명 이내의 자문단을 구성하여 운영할 수 있다.

② 시장은 자문단의 자문위원으로 담당 부서 실·국장을 당연직 위원으로 임명하고, 금융·법률·부동산·회계 등 해당분야의 민간전문가를 위촉하여야 한다.

제10조(자료 요청) 시장은 정비계획을 수립하는데 필요한 경우 해당 공사중단 건축물 건축주(토지소유주를 포함한다), 건축관계자, 이해관계자와 관계 행정기관의 장에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있다.

부칙 (서울특별시 자치법규 일본식 표현 일괄정비 조례) <제7423호,2019.12.31>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

붙임2 방치건축물 정비사업 추진 절차

실태조사

(국토교통부장관)



정비기본계획

(국토교통부장관)



정비계획

(시·도지사)



정비 시행

(시·도지사)

- 실시주기 : 3년
- 실태조사 사항 : 지역별 소재 현황
공사진행 상황 및 중단기간
공사중단의 직·간접적 영향
권리관계 현황, 건축물의 안전상태
지상·지하 지장물 등 대지현황 등
- 조사 의뢰기관 : 한국감정원, 한국자산관리공사, 한국
토지주택공사, 국토연구원 등
- 실시주기 : 3년
- 수립절차 : 국토부 장관 계획(안) 마련 ⇒ 중앙행정기관
협의 ⇒ 중앙건축위원회 심의·확정
- 내용 : 방치건축물 정비를 위한 국가정책방향
공사중단 건축물 정비계획 수립 방향
방치 건축물 정비방법 결정을 위한 기준
정비사업을 위한 재정지원 계획
기본계획 성과 및 재원조달에 관한 사항 등
- 수립절차 : 시·도지사 정비계획(안) 마련 ⇒ 건축주
등 이해관계자 통보 ⇒ 사업설명회 개최
⇒ 시·군·구청장 협의 ⇒ 지방의회 의견
청취(60일) ⇒ 건축위원회 심의·확정
- * 변경 시에도 수립절차 준수, 경미한 변경 시 지방의회 의견
청취 및 건축위원회 심의 생략
- 내용 : 정비사업의 기본방향,
정비사업의 기간,
공사중단 건축물 정비여부 및 정비방법 결정기준
철거후 토지, 완료한 건축물, 매각·활용계획,
건축주에 대한 보상 및 이해관계자 채무변제 계획,
재원조달 계획
정비사업 위탁기준 및 정비 우선순위
공사비용 보조 또는 융자 계획 및 기준 등
- 1. 철거명령
- 2. 공사비용의 보조 등
- 3. 분쟁조정·조세감면
- 4. 건축물 등의 취득·공사재개

붙임3 용마산근린공원 관련 주요 현황

□ 민간공원조성 사업개요 (舊 용마랜드)

- 사업명 : 용마도시자연공원(망우지구) 조성사업
- 위치 : 중랑구 망우동 산69-1 일대
- 면적 : 161,152㎡ (48,748평)
- 사업기간 : '83. 4. 18. ~ '99. 12. 31.
 - 최초인가일 : '83. 4. 18. (서울시고시 제225호)
 - 최종인가일(19차) : '99. 1. 14. (중랑구고시 제1999-2호)

※ '07. 12. 06. : 도시계획사업 시행자지정 및 관리허가 취소 처분

- 사유 : 허가조건 위반(사업기간도과, 공사중단, 임차권상실 등)

○ 사업시행자

- 최초 : 평산신씨전침공파 종중('83. 4. 18. ~ '90. 9. 27.)
- 변경 : 김○○('90. 9. 28. ~ '99. 12. 31.)
- ※ 도시계획사업시행자 권리·의무 양도·양수 허가

○ 토지소유자 : 평산신씨전침공파 종중

○ 시설현황

(단위 : ㎡)

계	기반 시설	조경 시설	휴양 시설	유희 시설	운동 시설	편익 시설	관리 시설	녹지 (기타)
161,152	8,005	85	142	4,860	33,496	10,157	3,748	100,659
세부 시설	도로 광장	분수대	노인정	어린이 놀이터, 유기시설 (12종)	수영장, 정구장, 골프연습장, 눈썰매장, 종합문화체육관, 배드민턴장, 승마장	주차장, 탈의실, 음식점, 매점, 화장실	관리사무실, 창고, 급수시설, 매표소	녹지

- 운영시설 : 골프연습장, 테니스장, 배드민턴장, 주차장, 관리사무소
- 미운영시설 : 눈썰매장, 수영장, 유희시설
- 공사중단 시설 : 종합문화체육관, 승마장
- 기타 : 신씨 종중 묘역(28기)

□ 주요 추진경위

- '83.04.18. : “용마도시자연공원” 조성사업 시행인가
 - 사업규모 : 161,152 m^2 (어린이놀이터, 운동·편익·관리시설 등 설치)
- '87.02.02. : 종합유원시설 영업허가
- '90.09.28. : 공원조성사업 시행자 변경 허가
- '99.01.14. : 19차 실시계획 변경 인가 (최종)
- '99.11.10. : 스포츠센터 분양사건 발생, 사업시행자 구속
- '07.12.06. : 도시계획사업시행(인가) 및 관리허가 취소 처분
- '14.12.16. : 공원조성계획 변경 입안 제안
- '15.09.15. : 도시공원위원회 본위원회 심의 (조건부 가결)
- '16.01.14. : 공원조성계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
 - ⇒ 자연 속에서 휴식과 힐링이 결합된 가족중심의 휴식 공간조성
- '17.04.28. : 공원조성계획 변경 입안 제안
 - ⇒ 공원운영의 안정성 및 지속성 확보에 필요한 수익률 제고 등
- '17.11.21. : 도시공원위원회 본위원회 심의 (조건부 통과)
- '18.09.~11. : 사업자 공개 모집 공고
- '19.~현재. : 용마랜드 개발 방향 논의 중 (사업시행자)

붙임4 제1차 및 제2차 정비계획 총괄표

연번	사업지	(국토부) 1차 실태조사	(서울시) 1차 정비계획	(국토부) 2차 실태조사	(서울시) 2차 정비계획(안)	(서울시) 2차 정비방법(안)			비고
						1순위	2순위	3순위	
1	강남구 삼성동 100-2	○	○	철거('19.8.)	공사재개				
2	강북구 우이동 산14-3외 33	○	○	○	공사재개				
3	관악구 봉천동 704-1	○	○	○	○	자력재개	공공명령	공공주도	사업재개 준비 중
4	관악구 신림동 1433-1외 15	○	○	○	공사재개				
5	금천구 시흥동 804-18	○	○	○	공사재개(신축)				
6	도봉구 창동 135-1외 6	○	○	○	공사재개				
7	종로구 평창동 566-1	○	○	○	○	자력재개	공공명령	공공주도	건축물 매각진행 중
8	종로구 명륜동3가 142-1	○	○	○	○	자력재개	공공명령	공공주도	
9	종로구 동숭동 25-3	○	○	○	○	자력재개	공공명령	공공주도	
10	종로구 평창동 389-1	○	○	○	공사재개(선도)				
11	종랑구 망우동 산69-1외 8	○	○	○	○	자력재개	공공명령	공공주도	
12	양천구 목동 503-1	○	공사재개 ('17.2.)						
13	광진구 자양동 224-15외 1	○	사용승인 ('18.12.)						
14	강남구 대치동 889외 10	○	공사재개 ('16.8.)						
15	강남구 청담동 5-18외 6	○	공사재개 (실착공안함)	○	○	자력재개	공공명령	공공주도	사업재개 준비 중
16	강서구 화곡동 1013-3외 1	○	철거후 신축 ('17.2.)						
17	종로구 평창동 124외 1	○	철거후 신축 ('13. .)						
18	종로구 평창동 131-24외 1	○	사용승인 ('19.3.)						
19	영등포구 여의도동 22	○	공사재개 ('17.4.)						
20	금천구 가산동 219-6	○	사용승인 ('18.12.)						
21	서초구 내곡동 216	○	사용승인 ('17.11.)						
22	양천구 신정동 1268	○	사용승인 ('18.8.)						
23	양천구 신정동 953-2	○	공사재개 ('17.6.)						
24	도봉구 방학동 705-9외 1			○	○	자력재개	공공명령	공공주도	사업재개 준비 중
25	서초구 양재동 산17-7외1			○	허가취소				
26	성북구 정릉동 868외 1			○	공사재개				
27	양천구 신정동 953-2			○	○				공사재개

붙임5**선도사업 추진현황**(출처: 제2차 정비기본계획) **추진배경**

- 정부는 공사중단 건축물 정비사업 촉진을 위하여 **정비가 시급하거나 파급 효과가 높은 현장을 선도사업으로 선정**

- '15. 12월부터 5차례에 걸쳐 총 27개 지구를 선정하여 추진 중

 선정방법

- 공정성 및 전문성 확보를 위해 **선정위원회***를 구성하고, **지자체 발표 및 심사**를 통해 선정

* 국토부, 한국토지주택공사, 민간전문가 5인으로 구성

 1~4차 선도사업 추진 현황

- 총 13곳 (공사재개 3곳, 사업추진 협의 10곳)

구 분	지구명	중단 기간	정비모델	추진단계
1차 선도사업 (’15.12월)	과천 우정병원	21년	LH 철거 후 신축 (분양주택)	공사재개 (SPC위탁)
	원주 주상복합	22년	자력재개 지원 (오피스텔)	공사재개 (토지·건물주)
	영천 교육시설	22년	연접 개발 (도시개발사업)	사업추진 협의
	순천 의료시설	6년	공사 재개 (오피스텔)	사업추진 협의
2차 선도사업 (’16.12월)	광진 공동주택	8년	자력재개 지원 (조합주택)	공사재개 (토지·건물주)
	종로 다세대주택	14년	자력재개 지원 (다세대주택)	재개예정 (토지·건물주) ※ 현재 재개함
	안산 복합상가	8년	리모델링 (공공청사)	사업추진 협의 (위탁 사업)
3차 선도사업 (’17.12월)	거창 숙박시설	8년	리모델링 (행복주택)	공사재개 예정 (LH위탁)
	용인 주차장시설	6년	철거 후 신축 (주차장)	재개예정 (토지·건물주)
	영암 공동주택 (예비사업)	13년	공사 재개 (임대주택)	사업추진 협의
	김제 공동주택 (예비사업)	12년	공사 재개 (임대주택)	사업추진 협의
4차 선도사업 (’18.8월)	세종 공동주택	6년	공사 재개 (조합주택)	사업추진 협의 (대행 사업)
	원주 판매시설	21년	철거 후 신축 (행복주택)	사업추진 협의 (위탁 사업)

□ 5차 선도사업 선정 현황('19.9월)

○ 총 14곳 (본 사업 6곳, 예비사업 8곳) (※서울시 없음)

순번	소재지	건축허가 현황			중단 기간	비고
		용도	규모 (세대수)	대지 면적		
1	부산광역시 금정구 청룡동 7-12	공동주택	지하3층/ 지상4층 (76호)	9,610㎡	7년	본사업
2	경남 거창군 거창읍 중앙리 211-1	의료시설, 장례식장	지하0층/ 지상7층	2,103㎡	3년	
3	충남 공주시 계룡면 중장리 24-1외 5	숙박시설	지하1층/ 지상5층	6,731㎡	26년	
4	대전광역시 중구 대흥동 135	오피스텔	지하3층/ 지상8층 (75호)	754㎡	9년	
5	충남 예산군 예산읍 창소리 58외 17	공동주택, 근생시설	지하1층/ 지상15층 (353호)	16,916㎡	11년	
6	울산광역시 중구 성남동 3-6외 3	문화시설, 집회시설	지하1층/ 지상8층	1,438㎡	12년	
7	강원도 속초시 노학동 산157-3	관광숙박 시설	지하2층/ 지상10층 (63호)	4,403㎡	15년	예비 사업
8	대전광역시 중구 대서동 75-7 외 5	업무시설, 근생시설	지하2층/ 지상6층	3,486㎡	19년	
9	충북 증평군 증평읍 창동리 554외 1	공동주택	지하1층/ 지상8층 (45호)	2,000㎡	24년	
10	전북 정읍시 북면 한교리 1572외 6	공동주택	지하1층/ 지상3층 (742호)	28,794㎡	15년	
11	강원도 원주시 태장동 878-1	문화시설, 집회시설	지하1층/ 지상2층	2,017㎡	21년	
12	경북 칠곡군 북삼읍 인평리 675-2외 1	공동주택	지하1층/ 지상15층 (247호)	7,469.5㎡	16년	
13	충남 천안시 서북구 성정동 110-6외 29	공동주택	지하1층/ 지상22층 (293호)	14,639㎡	9년	
14	충남 천안시 동남구 목천읍 신계리 125-10외 10	공동주택	지하1층/ 지상12층 (480호)	29,919㎡	17년	