

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 2차 정비계획(안) 의견청취안 심 사 보 고

의 안 번호	548
-----------	-----

2023. 02. 27.
주택공간위원회

I. 안전명 : 서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 2차 정비계획(안) 의견청취안

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
548	2023.2.6.	2023.2.9.	제316회 임시회 제1차 주택공간위원회(2023.2.27.)	원안동의

III. 제안설명 요지(한병용 주택정책실장)

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 서울특별시장의 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

2. 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
- 정비자금 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

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	
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			○		●			◎	

IV. 검토보고 요지(오정균 수석전문위원)

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 재원조달 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(검토보고서 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 우선순위	1순위	자력재개
	2순위	공공명령
	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.

V. 질의 및 답변요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

- 부대의견: 종로구 동숭동 25-3번지 단독주택(다가구주택)의 경우, 1차 정비계획 수립 이후 공사중단 여건에 변화가 없고 2차 정비계획 수립 시점에도 건축주와 연락이 닿지 않는 등 분쟁 내용을 명확

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

하게 파악할 수 없어 공사재개 가능성을 가늠하기 어려운 상황이 지속되고 있으므로, ‘자력재개’ 보다는 ‘공공명령’ 또는 ‘공공주도’ 등 보다 적극적인 방법으로의 전환을 검토해 볼 것.

VIII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 2차 정비계획(안) 의견청취안

의안 번호	548
----------	-----

제출년월일 : 2023년 2월 6일
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 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

2. 주요내용

가. 정비계획(안)

구분	계	자력재개 (규제완화/ 분쟁조정/ 조세감면)	공공주도 (취득장비/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

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 김정훈(☎ 2133-7120)

공사중단 장기방치 건축물 정비계획(2차)(안) 총괄

●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	
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 신경동 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			○		●			◎	