

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 조례안 검 토 보 고

의안 번호	813
----------	-----

2019. 9. 3
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2019. 8. 2. 김용석 의원 외 9인 공동발의 (2019. 8. 13.회부)

2. 제안이유

- 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축 현장의 미관을 개선하고 시민의 안전을 확보하여 토지이용의 효율성을 제고하고자 함.

3. 주요골자

- 시장이 공사중단 건축물 정비계획을 수립하도록 함(안 제3조).
- 정비계획 수립 등 필요하다고 인정하는 경우 공사중단 건축물 실태조사를 실시할 수 있도록 함(안 제4조).
- 공사중단 건축물이 공사현장의 미관을 저해하고 철거가 불가피하다고 판단하면 건축주에게 해당 공사중단 건축물의 철거를 명할 수 있도록 함(안 제5조).
- 공사중단 건축물의 공사 재개가 필요하다고 판단하면 새로운

건축주를 주선하거나 예산의 범위에서 공사비용의 일부를 보조 또는 용자할 수 있도록 함(안 제7조).

4. 참고사항

- 관계법령 : 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」
- 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 참조.
- 기 타 : 해당사항 없음.

5. 검토의견

조례안 제안배경

- 이 제정조례안은 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축 현장의 미관을 개선하고 시민의 안전을 확보하여 토지이용의 효율성을 제고하고자, 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 ‘방치건축물정비법’)에서 정한 시·도지사의 책무를 바탕으로, 시장의 관리 책임성을 명확히 부여하기 위하여 김용석 의원이 대표발의(10명 공동발의)하여 2019년 8월 13일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 방치건축물정비법은 공사가 중단된 건축물이 장기간 방치¹⁾(이하 ‘방치건축물’)되면서 각종 사회문제를 야기²⁾함에 따라 공공이 실태조사 등

1) ‘방치건축물’이란 건축법 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 주택법 제 16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 방치건축물정비법 제4조에 따른 국토교통부 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말함.

2) 도시미관과 인근 주거환경에 악영향을 미치며, 각종 범죄장소로 이용되거나 청소년들의 비행장소로 활용되는 등 사회적 환경을 훼손함. 또한 이미 설치된 구조물 등에 대한 관리가 제대로 이루어지지 않아 안전사고 발생 등의 문제도 야기됨 (출처- 「도시내 장기 공사중단 건축물 정비방안 연구」, 2010, 한국주택학회, p118)

적극적인 대책을 마련할 수 있도록 2014년 5월에 제정되어 시행 중에 있음.

- 법 제4조에 따라 국토교통부가 2016년에 실시한 실태조사에 따르면, 서울시 내 방치건축물은 23건에 불과하나, 행정구역 면적을 고려할 때 밀집도는 매우 높으며, 건축물의 규모도 큰 편임.

〈공사중단 장기방치 건축물 실태조사 결과(2016, 국토교통부)〉



- 서울시 내 방치건축물은 2017년 7월 정비계획 수립 당시 기준 총 11개소로 파악³⁾되어 ‘16년대비 감소하였으나, 지역사회에 과급효과가 큰 연면적 4만m² 이상인 대형 건축물 3개소⁴⁾와, 공사중단 시점조차 확인되지 않는 건축물 5개소 등이 포함되어 있어 방치건축물의 관리와 공공의 개입이 필요한 실정임.

○ 방치건축물정비법 상 시·도지사에게 부여된 역할은 크게 정비계획의

3) 2016 국토교통부 실태조사 이후 절반 가량(12건)이 공사재개, 철거, 설계변경 등으로 방치건축물에서 제외됨. 현행 법률 상 최종적인 정비계획 수립대상은 국토교통부 장관이 수립한 ‘정비기본계획’에서 결정됨.

4) 강북구 우이동(파인트리, 99,607m²), 도봉구 창동(복합역사, 87,025m²), 관악구 신림동(판매시설, 42,176m²)

수립과 정비사업의 시행이며, 정비사업 시행과 관련된 책무로는 철거명령, 공사비용 보조·용자, 분쟁조정, 취득 등을 규정하고 있음.

〈방치건축물정비법에 따른 시·도지사의 주요 책무〉

철거명령	안전에 위해하여 철거가 불가피한 경우, 시·도지사가 건축주에게 철거 명령 (철거 미이행시 대집행)
공사비용 보조·용자	공사 재개가 필요한 건축물에 대해 시·도지사가 새 건축주 주선 또는 건축주에게 공사비용 일부 보조·용자
분쟁조정	시·도지사가 지방건축분쟁전문위원회를 통해 건축주 및 이해관계자 등 간에 분쟁 조정
취 득	「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 시·도지사가 공사중단 건축물 취득

- 이 제정조례안은 서울시 내 방치건축물에 대해 시장이 적극적으로 관리할 수 있는 여건을 마련하고자 상위법에서 부여한 시장의 역할과 책무에 대한 사항과 관련하여, 시장이 공사중단 건축물의 철거 또는 완공 등을 내용으로 하는 정비사업을 시행토록 하고, 이를 위해 실태 조사, 계획수립, 철거명령, 재정지원 등에 관한 사항을 규정하기 위한 것으로 파악됨.

□ 조례안의 구성 및 주요내용

- 이 제정조례안은 총 14개의 조문으로 구성되어 있으며, 그 주요 내용은 다음과 같음.
 - 첫째, 안 제3조에서는 국토교통부장관이 조사한 정비기본계획에 따라, 시장이 정비사업의 기본방향, 사업기간, 방치건축물의 정비

여부 및 정비방법 등을 포함하는 ‘서울특별시 공사중단 건축물 정비계획’을 수립하도록 하였음.

- 둘째, 시장이 정비계획 수립 등을 위해 필요하다고 인정하는 경우 실태조사계획 수립 후 방치건축물에 대한 ‘실태조사’를 할 수 있도록 하였음. (안 제4조)
- 셋째, 시장은 공사중단 건축물이 미관을 저해하고 안전을 위해하여 철거가 불가피하다고 판단되면 정비계획에 따라 건축주에게 철거를 명할 수 있도록 하고, 「건축법」 제11조제1항에 따라 받은 허가나 상위법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 보도록 하였음. (안 제5조)
- 넷째, 시장은 건축주에게 공사현장 출입통제를 위한 안전펜스 등의 설치 및 정비·경고문의 설치, 공사중단 건축물등의 구조물 및 가설재 등의 탈락·붕괴 및 비산 방지 등을 명할 수 있도록 하고, 그 밖에 공사중단에 따라 공사현장의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치를 명할 수 있도록 하였음. (안 제6조)
- 다섯째, 사업성이 낮은 방치건축물의 정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 시장은 예산의 범위에서 공사중단 건축물 공사비용의 일부를 보조 또는 융자할 수 있도록 하였음. (안 제7조)
- 여섯째, 시장은 방치건축물의 공사 재개를 위해 건축주, 건축관계자, 이해관계자 간 분쟁을 조정할 수 있으며, 이를 「건축법」 제88조

제1항에 따른 ‘건축분쟁전문위원회’에 위임할 수 있도록 하였음.
(안 제8조)

- 일곱째, 시장은 필요한 경우 소유자와의 합의 또는 관련 절차에 따라 공사중단 건축물등을 취득할 수 있고, 이 경우 정비계획에 따라 철거·신축 또는 공사를 재개하여야 하도록 규정함. (안 제9조)
- 여덟째, 시장은 효율적인 정비사업을 위해 법 제12조의2 및 제12조의3에 따라 위탁사업을 시행하거나 사업대행자를 지정하여 정비사업을 시행할 수 있도록 함. (안 제10조)
- 아홉째, 시장은 방치건축물 관리를 위해 전담조직을 설치하거나 필요한 전문 인력을 배치할 수 있으며, 금융·법률·부동산·회계 등 해당분야의 민간전문가로 자문단을 구성하여 자문을 받을 수 있도록 함. (안 제11조 및 제12조)
- 열째, 시장은 정비계획을 수립하는데 필요한 경우 관할 구청장에게 자료의 제출 등을 요청할 수 있으며, 그 밖에 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정하도록 함. (안 제13조 및 제14조)

□ 주요내용 및 검토사항

가. 조례 제정의 필요성

- 이 제정조례안은 각종 사회문제를 야기할 수 있는 방치건축물에 대한 시장의 관리 책임성을 강조하고자 상위법에 규정된 방치건축물에 대한 시·도지사의 책무를 조례로 규정함으로써, 방치건축물로 인해

야기되는 사회적·지역적 문제를 최소화하고, 시민 안전을 확보하기 위한 것으로 이해되는 바, 조례 제정에 특이사항은 없겠음.

나. 실태조사 (안 제4조)

제정안 제4조
○ 시장이 효과적으로 정비사업을 시행하기 위해서 방치건축물의 구체적이고 종합적 조사를 할 수 있도록 실태조사를 할 수 있음

- 안 제4조에서 규정하는 ‘실태조사’는 시장이 정비사업을 시행하기에 앞서 대상건축물에 대한 현황과악 차원에서 진행하는 조사로 이해되며, 방치건축물정비법 제4조에 따라 국토교통부장관이 정비계획 수립 대상을 선정하기 위해 전국단위로 조사하는 ‘실태조사’와는 구별되는 것임. 따라서, 불필요한 혼돈을 방지하기 위해 조문 제목을 ‘정비계획 수립을 위한 실태조사’로 변경할 필요가 있겠음.

다. 방치건축물의 취득 (안 제9조)

제정안 제9조
○ 시장은 필요한 경우 소유자와의 합의 또는 관련 절차에 따라 방치건축물을 취득할 수 있고, 이 경우 정비계획에 따라 철거·신축 또는 공사를 재개하여야 함

- 안 제9조제1항은 방치건축물정비법 제11조의 규정을 그대로 인용하여 시장이 정비사업을 위해 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에

따라 공사중단 건축물등을 그 소유자와 개별 합의등을 통해 취득할 수 있도록 규정하였음.

다만, 안 제9조제3항에서 '시장이 정비하는 경우' 해당 건축물을 취득할 수 있도록 규정한 사항은, 법 제12조의4의 '위탁사업시행자, 사업대행자가 시행하는 경우'에 취득할 수 있는 경우에 해당하지 않는 바, 상위법과 정합성을 확보하도록 조문의 정비와 관련 조항(안 제10조)으로 조문의 이동 등 조정이 필요할 것으로 판단됨.

라. 포괄위임 (안 제14조)

- 안 제14조에서는 이 조례의 시행에 필요한 사항을 별도의 제약조건 없이 시장이 규칙으로 정할 수 있게 위임하는 조항으로서, 포괄 위임의 적정성과 필요성에 대해서는 추가적인 논의가 필요하다고 사료됨.

마. 상위법을 고려한 조문 적정성

- 이 제정조례안은 대부분 상위법을 유사하게 인용하여 상위법 조문과 대동소이한 상황으로 이용자의 혼선이 우려되는 바, 법률의 위임 범위 내에서 서울시의 역할과 상황에 맞는 조문으로 수정할 필요가 있음.

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 조례안 수정안

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

제2조(시장의 책무) ① 시장은 공사중단 건축물 정비를 위하여 노력하여야 한다.

② 시장은 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 제2조 제2호를 말하며, 정비방법은 다음 각호와 같이 구분할 수 있다.

1. 철거명령 및 행정대집행
2. 철거 후 토지 비축
3. 취득 후 공사재개·신축
4. 공사비 보조·용자
5. 분쟁 조정
6. 안전 조치
7. 기타 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) ① 시장은 법 제7조 제1항 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.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임-1】 서울시 내 방치건축물 현황 : 총 11개소 (‘17.7기준)

연번	자치구	대지위치	용도	규모		비고
				층수	연면적(m ²)	
1	강남구	삼성동 100-2	공동주택 (아파트)	지상6층 지하1층	1,858	
2	강북구	우이동 산14-3외 33	숙박시설 (콘도미니엄)	지상7층 지하3층	99,607	
3	관악구	보라매동 704-1	업무시설	지상7층 지하2층	10,650	
4	관악구	신림동 1433-1	판매시설	지상12층 지하7층	42,176	
5	금천구	시흥동 804-18	주택	지상3층 지하1층	390	
6	도봉구	창동 135-1외 6필지	판매, 문화집회,운수	지상10층 지하2층	87,025	
7	종로구	평창동 566-1	교육연구시설	지상3층	511	
8	종로구	명륜동3가 142-1	단독주택 (다가구)	지상3층	265	
9	종로구	동숭동 25-3	단독주택 (다가구)	지상4층	660	
10	중랑구	망우동 산 69-1	관광휴게시설	지상4층	13,062	
11	종로구	평창동 389-1	공동주택 (다세대)	지상2층	1,013	국토부 선도사업

【붙임-2】 방치건축물 정비사업 절차 및 관리권한

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 자원조달에 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 채무변재 계획,
자원조달 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

【붙임-3】 관련규정

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 (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.>

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 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정비방법을 통하여 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 일련의 사업을 말한다.
 - 가. 제7조에 따른 철거명령 및 대집행
 - 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 국토교통부장관은 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 대행

하게 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 시·도지사에게 통보하고 관보에 고시하여야 한다.

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 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

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·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)과의 협의를 거치며, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

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

자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 이를 확정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 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.

제7조(철거명령 등) ① 시·도지사는 공사중단 건축물이 공사현장의 미관을 저해하고 안전을 위해하여 철거가 불가피하다고 판단하면 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 해당 공사중단 건축물의 철거를 명할 수 있다. 이 경우 「건축법」 제11조제1항에 따라 받은 허가나 같은 법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 본다.

② 시·도지사는 건축주가 제1항에 따른 철거명령을 이행하지 아니하는 경우 「행정대집행법」에서 정하는 바에 따라 대집행을 할 수 있다. 이 경우 「건축법」 제13조제2항에 따라 해당 건축주가 예치한 예치금을 대집행 비용으로 사용할 수 있으며, 대집행 비용이 예치금보다 많은 경우에는 「행정대집행법」 제6조에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있다.

제7조의2(안전조치명령) 시·도지사는 실태조사 결과 공사중단 건축물등의 안전성 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 건축주에게 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.

1. 공사현장 출입통제를 위한 안전펜스 등의 설치 및 정비, 경고문의 설치
2. 공사중단 건축물등의 구조물 및 가설재 등의 탈락, 붕괴 및 비산 방지
3. 구조물 및 터파기 공간에 고인 물의 양수
4. 지하 흠막이 및 옹벽의 안정성 확보 조치
5. 그 밖에 공사중단 건축물등으로 인하여 지역 주민의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치

[본조신설 2017. 4. 18.]

제8조(공사비용의 보조 등) ① 시·도지사는 건축미학적 가치 또는 공공의 용도로의 전환을 통한 활용 여부 등을 종합적으로 고려하여 공사중단 건축물의 공사 재개가 필요하다고 판단하면 새로운 건축주를 주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.

② 제1항에 따른 보조나 용자의 지원 기준·절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(분쟁의 조정) ① 시·도지사는 공사중단 건축물의 공사 재개를 위하여 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자 간의 분쟁을 조정할 수 있다.

② 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자는 시·도지사에게 제1항에 따른 조정을 신청할 수 있다.

③ 시·도지사는 제1항에 따른 분쟁의 조정을 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축분쟁전문위원회에 위임할 수 있다. <개정 2016. 1. 19.>

④ 제1항에 따른 분쟁의 조정을 위한 구체적인 절차·방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(공사중단 건축물등의 취득) ① 시·도지사 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 공사중단 건축물등을 그 소유자와 개별 합의에 의한 가격으로 매수하거나, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용, 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」에 따른 공매를 통하여 취

득할 수 있다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 4. 18.>

② 제1항에 따른 개별 합의에 의한 매수가격은 매수대상 공사중단 건축물등의 위치·형상·환경 및 이용 상황 등을 고려하여 평가한 금액을 기준으로 당사자의 합의에 따라 결정한다. 이 경우 매수가격의 기준이 되는 평가금액의 산정 시기 및 산정 방법 등은 대통령령으로 정한다. <개정 2017. 4. 18.>

③ 제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의 또는 수용의 방법으로 공사중단 건축물등을 취득하는 경우 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 제6조제4항에 따른 정비계획의 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다. <신설 2017. 4. 18.>

④ 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있다. <개정 2017. 4. 18.>

[제목개정 2017. 4. 18.]

제12조(취득한 공사중단 건축물의 정비) ① 시·도지사 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 제11조제1항에 따라 공사중단 건축물등을 취득한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 지체 없이 철거, 신축 또는 그 공사를 재개하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>

② 시·도지사는 제1항에 따라 공사를 재개하는 경우 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조에도 불구하고 공사중단에 책임이 없는 건축관계자와 해당 공사를 위한 계약을 우선하여 체결할 수 있다.

제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시·도지사는 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자(이하 "위탁사업자"라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 공사중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다. <개정 2017. 4. 18.>

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다)
2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)

3. 제1호 및 제2호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

② 시·도지사는 제1항에 따라 위탁사업자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 위탁사업협약서를 위탁사업자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>

1. 위탁사업자
2. 제6조제1항제1호부터 제8호까지에 해당하는 사항(해당되는 사항에 한정한다)
3. 위탁의 범위
4. 취득 대상이 되는 공사중단 건축물등의 세부목록
5. 정비사업 시 발생할 것으로 예상되는 수입액 및 지출액
6. 이해관계자에 대한 보상계획
7. 시·도지사의 지원 사항
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 위탁사업협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미

한 사항을 변경하는 경우에는 시·도지사와 위탁사업자가 협의하여 변경한다.

④ 위탁사업의 고시와 개시결정의 효과, 예상 수입액과 지출액의 산정방법, 위탁사업자의 업무 집행, 위탁사업의 완료와 그 고시 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 1. 19.]

제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① 시·도지사는 장기간 건축공사가 중단되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 인하여 해당 건축주가 건축공사를 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때로서 다음 각 호의 요건이 충족된 경우에는 제12조의2제1항제1호부터 제3호까지의 자 중에서 건축주를 대신하여 건축공사를 시행할 사업대행자(이하 "사업대행자"라 한다)를 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 해당 건축주의 건축물 및 대지의 관리와 처분의 일체를 사업대행자에게 위임하는 내용과 보상계획에 대한 건축주의 동의가 있는 경우(대지가 공동소유인 경우에는 동의한 공유 소유자의 지분 합계가 100분의 80 이상인 경우를 포함한다)
2. 해당 건축물·토지 등의 이해관계자의 권리를 사업대행자에게 위임하는 내용과 보상액계획에 대한 이해관계자의 동의가 있는 경우(이해관계자가 2인 이상인 경우에는 동의한 이해관계자의 지분 합계가 100분의 80 이상인 경우를 포함한다)

② 시·도지사는 제1항에 따라 사업대행자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 사업대행협약서를 사업대행자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

1. 사업대행자
2. 제6조제1항제1호부터 제8호까지에 해당하는 사항(해당되는 사항에 한정한다)
3. 대행의 범위
4. 제12조의2제2항제4호부터 제7호까지에 해당하는 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 사업대행협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시·도지사와 사업대행자가 협의하여 변경한다.

④ 제2항에 따라 사업대행자 지정 고시가 있는 경우 사업대행자가 해당 공사중단 건축물등에 대하여 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주의 지위를 획득한 것으로 보며, 관계 법률에 따른 건축주의 권리와 책임을 승계한 것으로 본다. <개정 2017. 4. 18.>

⑤ 사업대행자는 제2항의 고시일로부터 90일 이내에 「건축법」 제21조에 따라 착공신고를 하여야 한다. 다만, 사업대행협약서 변경 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 사업대행자는 건축주에게 청구할 수 있는 보수 또는 비용의 상환에 관한 권리를 보전하기 위하여 건축주에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다.

⑦ 사업대행자는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인의 신청 전까지 제1항 각 호의 건축주 및 이해관계자에게 보상액을 각각 지급하여야 한다.

⑧ 사업대행의 고시와 개시결정의 효과, 예상 수입액과 지출액의 산정방법, 사업대행자의 업무 집행, 사업대행의 완료와 그 고시 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 1. 19.]

제12조의4(방치건축물 정비사업에 대한 특례 등) ① 시·도지사는 제12조의2에 따른 사업시행자 및 제12조의3에 따른 사업대행자가 정비하는 공사중단 건축물에 대하여는 다음 각 호의 기준을

완화하여 적용할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항 및 제2항에 따른 위임 규정에 따라 조례로 정한 건축물의 용도·종류 및 규모 제한(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호 각 목으로 구분되는 용도지역에서 조례로 허용될 수 있는 것에 한정한다)
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률의 최대한도(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다)
 3. 그 밖에 관계 법령의 위임 규정에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 기준(관계법령에서 조례로 정할 수 있는 한도를 설정한 경우 이를 초과할 수 없다)
- ② 시·도지사는 제1항제2호에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 공사중단 건축물의 건축기준 적용 등에 관하여는 「건축법」 제73조를 준용한다.
- ④ 제12조의2 또는 제12조의3에 따른 정비사업의 정산 결과 지출액이 수입액보다 많은 경우 시·도지사는 그 초과 지출액을 고려하여 관할 지역에서 해당 위탁사업자 또는 사업대행자가 시행하는 다른 정비사업의 지출액을 산정하도록 할 수 있다.
- ⑤ 정비사업을 통하여 발생한 잉여금은 제13조에 따른 공사중단 건축물 정비기금에 적립하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>
- ⑥ 위탁사업자 또는 사업대행자 중 제12조의2제1항제3호에 해당하는 자가 정비사업을 시행하는 경우 「건설기술 진흥법」에도 불구하고 한국토지주택공사 또는 지방공사가 공사중단 건축물의 신축 또는 공사재개의 감리 업무를 수행할 수 있다. 다만, 감리자의 배치 기준 및 감리대가 등은 「건설기술 진흥법」에서 정하는 바에 따른다. <신설 2017. 4. 18.>
- [본조신설 2016. 1. 19.]