

국토교통부 공고 제2016-1569호

「공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 특별조치법」 제5조에 따라 정비기본계획을 다음과 같이 공고합니다.

2016년 11월 28일

국토교통부장관

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 정비기본계획

2016. 11.

국 토 교 통 부

목 차

I. 계획의 개요	1
II. 공사중단 장기방치 건축물 현황 및 진단	3
1. 공사중단 장기방치 건축물 현황	3
2. 종합 진단	8
III. 공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 국가 정책방향	9
1. 공사중단 장기방치 건축물 정비의 비전·목표·추진전략	9
2. 공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 국가 정책방향	10
IV. 공사중단 장기방치 건축물 정비계획의 수립방향	14
1. 정비계획 내용	14
2. 정비계획 기본원칙	15
3. 정비계획 수립방향	15
V. 정비방법 및 우선순위 결정기준	17
1. 정비방법	17
2. 현장별 정비방법 및 우선순위 결정기준	19
VI. 재정지원 계획	20
부록 : 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 현황	21

1. 계획 수립 배경

- ☐ 부동산 경기침체가 장기화되면서 시행사 부도 및 자금 부족 등으로 공사 중단된 건물이 장기간 방치되어 주거안전·도시미관에 악영향 초래
 - 복잡한 권리관계 등으로 자발적인 해결이 어려운 현실적 여건을 고려하여 국가 차원에서 체계적인 정비 필요성 증가
 - ☐ 공사중단 장기방치 건축물의 효율적 정비를 위한 법적 근거*가 마련됨에 따라 정부는 실태조사를 실시하고 정비사업의 방향과 원칙을 제시하여 단계적·체계적으로 정비를 추진하고자 함
- * 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 '13.5.22 제정, '14.5.23 시행
- 또한 국가·지자체·이해관계자·사업시행자 등 관련기관의 역할을 제시하고 제도개선 및 재정지원 방향 등을 구체화함으로써 정비사업을 활성화 하고자 함

2. 계획의 성격 및 범위

☐ 계획의 성격

- (법정계획) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별법」 제5조에 따라 국토교통부장관이 실태조사 결과를 토대로 2년마다 수립하는 기본계획

- (기본계획) 각 시·도에서 공사중단 건축물에 대한 정비여부 및 정비방법을 결정하는데 개략적인 기준 제시

□ 계획의 범위

- (시간적 범위) 최초 수립시점은 2016년, 2년마다 타당성 검토 및 반영 필요
- (공간적 범위) 전국 공사중단 방치건축물 대상

Ⅱ

공사중단 장기방치 건축물 현황 및 진단

1. 공사중단 장기방치 건축물 현황

- (총괄) '15.10월 지자체 전수조사 결과 430곳이 접수되었으나, 이 중 43개 현장이 자체 공사재개·철거되었으며, 총 387개 현장이 공사가 중단된 채 방치되는 실정임
- 지역별로 강원 63곳(16%), 충남 56곳(14%), 경기 52곳(13%)의 순으로 나타나며 전국 각지에 산재되어 있음

〈표1〉 공사중단 건축물 지역별 현황

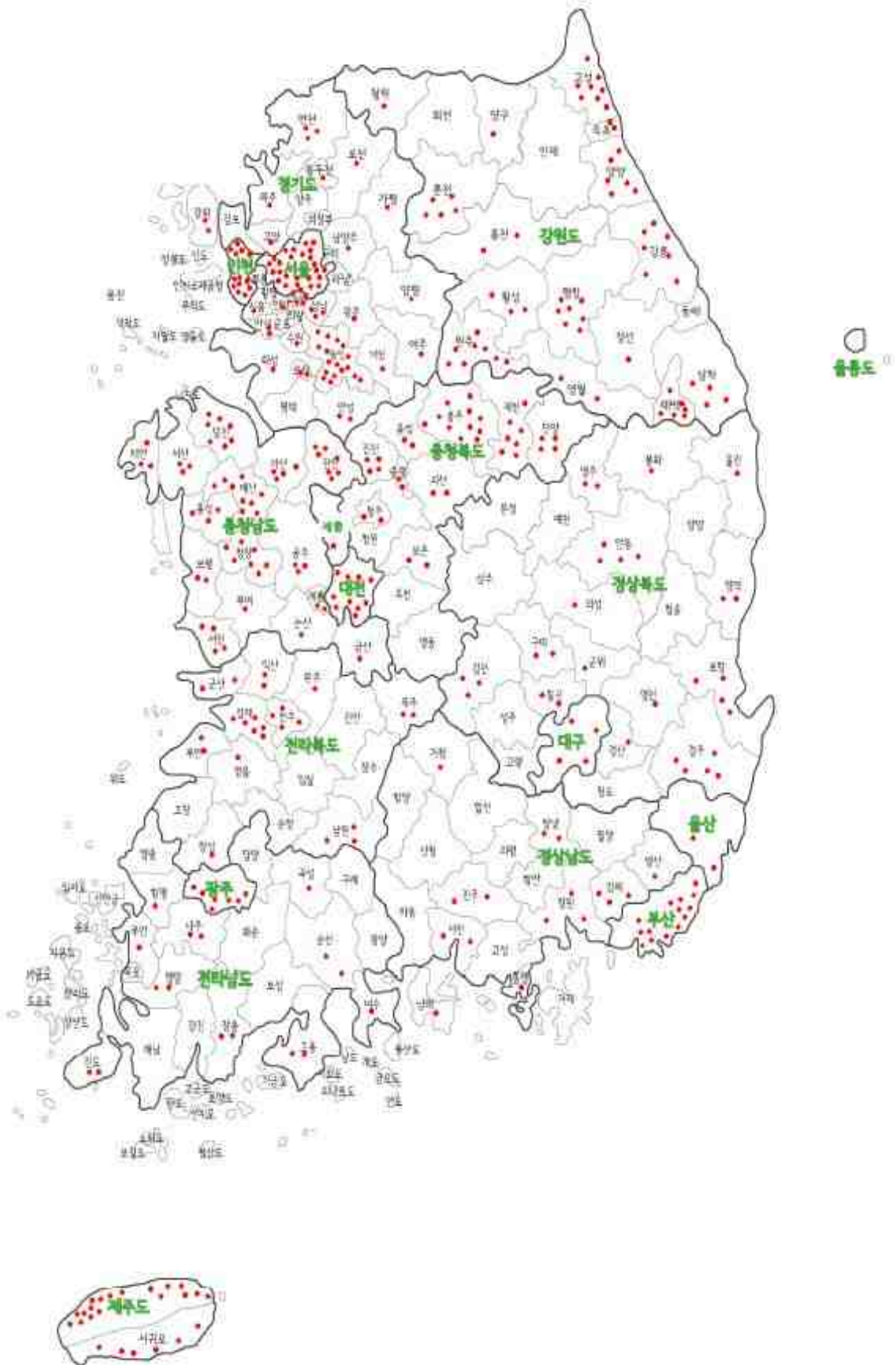
(곳, %)

구분	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
현장	387	23	15	3	15	7	9	2	1	52	63	37	56	22	16	30	12	24
비율	100	6	4	1	4	2	2	1	1	13	16	10	14	5	4	8	3	6

【실태조사 개요】

- (조사대상) 착공신고 후 건축 중인 건축물로서 공사 중단기간이 2년 이상인 건축현장 430곳(「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별법」 제2조)
- (조사기간) '15.7월 ~ '16.8월
- (조사기관)
- 실태조사 : 국토교통부, 실태조사 전문기관(한국토지주택공사 등)
 - 협력기관 : 광역지자체, 기초지자체
- (조사항목) 공사중단 방치 건축물 현황, 건축물 안전상태, 권리관계 등

<공사중단 장기방치 건축물의 전국 분포 현황>



- (기간별 현황) 방치기간이 15년 초과인 건축물이 137곳(35%)으로 가장 많고, 방치기간이 10년 초과하는 건축물은 전체의 62%를 차지

〈표2〉 장기방치 건축물의 공사중단 기간별 현황

(곳, %)

구분	합계	5년 이하	5년 초과 10년 이하	10년 초과 15년 이하	15년 초과
전체	387	31	115	104	137
비율	100	8	30	27	35

- (용도별 현황) 공동주택 121곳(31%), 판매시설 99곳(26%), 숙박시설 67곳(17%)이 다수를 차지함

- 기타 종교, 의료, 교육연구, 공업, 노인요양 등 특수 용도로 건축허가 받은 현장도 전체의 14%를 차지

〈표3〉 장기방치 건축물의 용도별 현황

(곳, %)

구분	합계	공동주택	판매시설	숙박시설	단독주택	의료시설	업무시설	공업시설	교육연구	주상복합	종교시설	노인요양
총계	387	121	99	67	25	16	14	13	12	9	6	5
비율	100	31	26	17	7	4	4	3	3	2	2	1

- (규모별 현황) 연면적 1만㎡초과 5만㎡이하 현장이 117곳(30%)으로 가장 많고, 1천㎡ ~5천㎡ 이하, 5천㎡~ 1만㎡ 이하 순으로 나타남

- 연면적 1천㎡이하의 소규모 건축물은 건축법상 안전관리에치금 대상 건축물이 아니므로 허가권자의 철저한 관리가 필요

〈표4〉 장기방치 건축물의 규모별 현황

(곳, %)

구분	계	1천㎡ 이하	1천~ 5천㎡ 이하	5천~ 1만㎡ 이하	1만~ 5만㎡ 이하	5만㎡ 초과
총계	387	64	113	67	117	26
비율	100	17	29	17	30	7

- (중단 원인별 현황) 중단의 직접적인 원인으로 자금부족(177곳) 및 부도(157곳)로 인한 사유가 87%, 소송 및 분쟁도 13%를 차지

〈표5〉 장기방치 건축물의 규모별 현황

(곳, %)

구분	계	부도	분쟁	소송	자금부족	사업성 부족
총계	387	157	17	33	177	3
비율	100%	41%	4%	8%	46%	1%

□ (안전상태 현황)

- (본 구조물) 주기적인 안전점검을 요하는 D등급과 정밀안전 점검 및 즉각적인 조치를 요하는 E등급 건축물이 19%임
- 지역별로 D등급과 E등급 건축물이 많은 지역은 강원(22곳), 충남(11곳), 경기(10곳) 순으로 나타남

〈표6〉 장기방치 건축물의 구조물의 안전등급 현황

(단위 : 곳)

구분	합계	A	B	C	D	E	등급없음
계	387	6	80	189	62	13	37
비율	100%	2%	20%	49%	16%	3%	10%
서울	23	0	5	13	1	0	4
부산	15	0	1	8	4	1	1
대구	3	0	1	1	1	0	0
인천	15	0	0	9	3	1	2
광주	7	0	5	1	1	0	0
대전	9	0	2	6	0	0	1
울산	2	0	0	1	0	0	1
세종	1	0	0	1	0	0	0
경기	52	2	16	21	8	2	3
강원	63	3	13	19	17	5	6
충북	37	0	3	26	5	0	3
충남	56	0	12	26	10	1	7
전북	22	0	9	11	1	1	0
전남	16	0	1	10	4	0	1
경북	30	0	6	20	3	0	1
경남	12	0	3	2	3	2	2
제주	24	1	3	14	1	0	5

○ (가설구조물) 본구조물을 제외한 가설구조물 및 주변 환경에 대한 안전상태 평가결과 전체의 29%가 D 등급 이하임

- 가설구조물 및 대지현황이 D등급과 E등급이 많은 지역은 강원(29곳), 경기(16곳), 충북(15곳) 순으로 나타남

〈표7〉 장기방치 건축물의 가설구조물 및 대지 안전등급 현황
(단위 : 곳)

구분	합계	A	B	C	D	E	등급없음
계	387	47	45	146	86	26	37
비율	100%	12%	11%	38%	22%	7%	10%
서울	23	4	2	11	3	2	1
부산	15	2	0	6	7	0	0
대구	3	0	0	2	1	0	0
인천	15	1	3	5	5	1	0
광주	7	0	3	2	1	1	0
대전	9	0	4	5	0	0	0
울산	2	1	0	0	0	1	0
세종	1	0	1	0	0	0	0
경기	52	4	11	19	13	3	2
강원	63	7	4	18	20	9	5
충북	37	4	1	9	13	2	8
충남	56	8	7	28	6	2	5
전북	22	4	0	9	6	1	2
전남	16	2	2	5	5	0	2
경북	30	4	1	19	3	2	1
경남	12	1	2	3	2	2	2
제주	24	5	4	5	1	0	9

※ 안전등급 분류 기준

등급	시설물의 상태
A (우수)	문제점이 없는 최상의 상태
B (양호)	보조부재에 경미한 결함, 내구성 증진 위해 일부 보수가 필요한 상태
C (보통)	주요 부재에 경미한 결함, 내구성·기능성·저하방지를 위한 보수가 필요 보조 부재에 광범위한 결함, 간단한 보강이 필요한 상태
D (미흡)	주요 부재에 결함 발생, 긴급한 보수보강 필요, 사용제한 여부 결정
E (불량)	주요 부재에 심각한 결함, 시설물의 안전에 위험, 즉각 사용금지, 보강·개축
등급없음	본구조물
	가설구조물
	공사를 진행하지 않았거나 터파기만 진행한 경우 등급없음 부여 나대지로 방치되어 있거나 준공단계에서 공사중단된 경우 등급없음 부여

2. 종합 진단

□ 공사 중단 방치기간 장기화

- 부도 및 자금 부족 등의 문제로 공사 중단 이후 공사재개를 위한 별도의 조치가 이루어지지 않는 경우 방치 기간이 장기화되는 경향을 보임

□ 토지와 건축물의 소유권 분리로 권리관계 해결 어려움 심화

- 토지주와 건축주가 다른 건축물이 다수를 차지하며, 권리 및 이윤 분배 등에 대한 이견으로 공사 재개가 더욱 어려운 상황
- 특히, 공사중단으로 건축물 및 토지의 정상적인 사용에 제한을 받으나 이를 고려한 가치산정에는 이해관계자 모두 소극적임

□ 정기적이고 체계적인 안전관리 시스템 필요

- 그간 공사중단 건축물에 대한 관리는 지자체별로 상이하였으며, 공사중단 건축물 전체를 대상으로 하는 전문적인 점검매뉴얼 및 안전등급 평가는 부재하였음
- * 「재난 및 안전관리기본법」에 따라 지자체장이 특정관리대상시설로 지정한 경우 특정관리대상시설 안전등급 평가매뉴얼에 따른 점검 가능
- 주기적인 안전점검이 필요한 D 등급 이하의 구조물 현장 (19%) 및 가설구조물 등(29%)에 대한 즉각적인 안전조치 및 지속적인 피드백 시스템 필요

□ 지역별 실효성 있는 정비계획 수립 필요

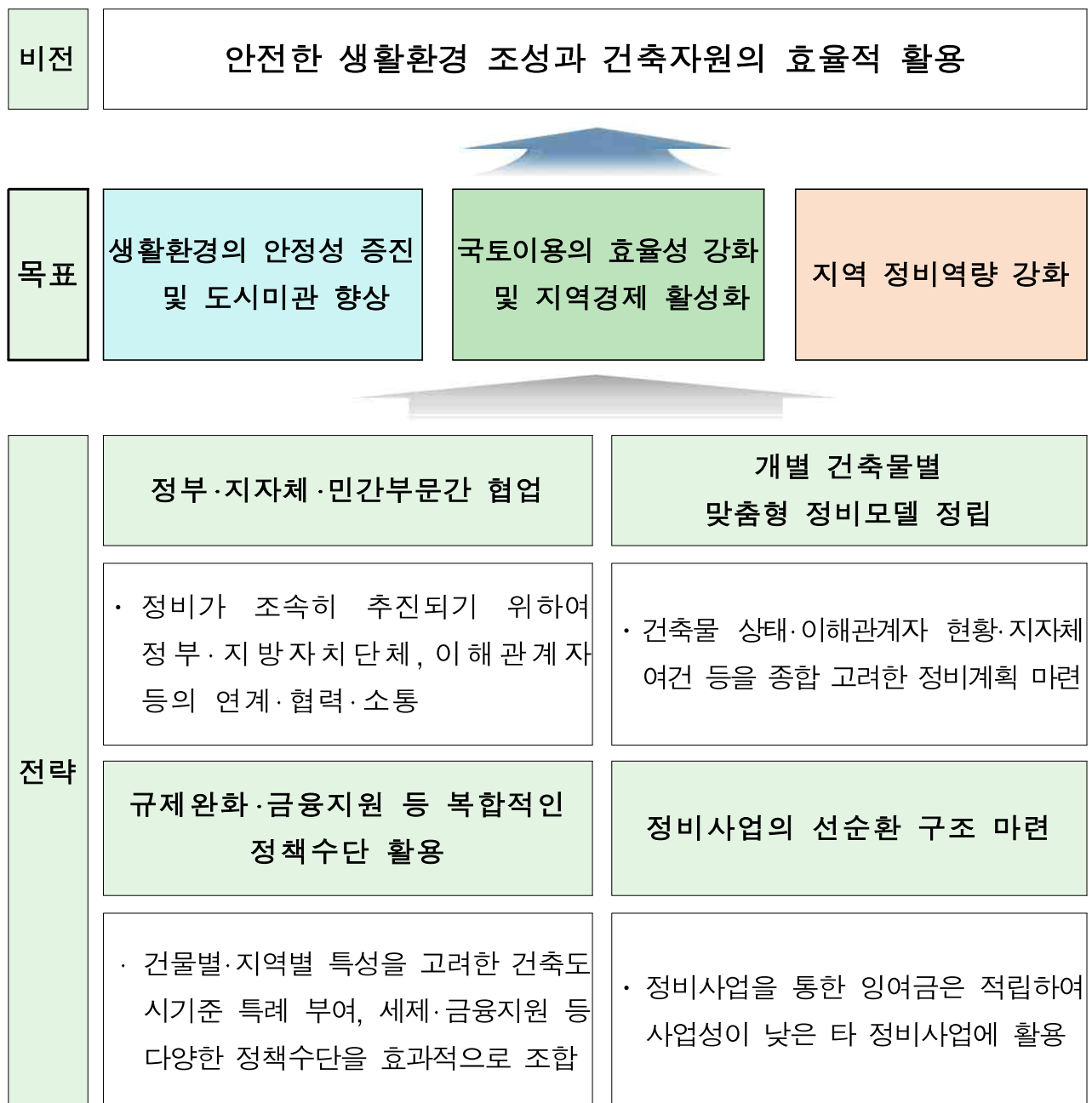
- 강원, 충남, 경기 등의 경우 공사중단 현장 수 및 안전등급이 낮은(D, E) 현장 수가 많아 시·도별 여건에 따라 우선순위를 정하고 단계적으로 관리할 수 있는 계획이 필요

Ⅲ

공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 국가 정책방향

1. 공사중단 장기방치 건축물 정비의 비전·목표·추진전략

- ‘안전한 생활환경 조성’과 건축자원의 효율적 활용’을 위하여
3가지 목표를 4가지 전략으로 추진



2. 공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 국가 정책방향

① 정부·지자체·민간부문간 협업

◆ 정부·지자체·이해관계자·사업시행자간의 연계·협력 등을 통해 효율적으로 정비 추진

- (정부의 역할) 공사중단 방치건축물에 대한 전국적 실태조사 시스템 구축, 안전조치 및 정비현황에 대한 종합 관리
 - 공사중단 건축물의 정비를 위한 개략적인 기준을 제시, 관련 제도개선, 금융지원 수단 발굴 등 다양한 정책수단 발굴
- (지방자치단체의 역할) 각 시·도 소관 공사중단 건축물별 현황에 따라 안전조치, 건축기준 특례 적용, 이해관계자 분쟁 조정 등 다양한 정비방안 적용 추진
 - 시·군·구는 시·도 정비계획 수립을 위한 기초자료 현황 파악 및 정비방향에 대한 의견을 제출하고 정비 추진 시 적극 협조
- (건축주 등 이해관계자의 역할) 구조물 및 주변환경에 대한 철저한 안전관리, 이해관계자간 단일 채권단 구성 및 통일된 의견 개진 등 자발적 정비방안 강구
- (위탁사업자 및 사업대행자의 역할) 다양한 정비모델을 개발 및 제안, 건축물별 합리적인 사업계획 수립으로 정비사업 가치를 증진시키고 지역의 경제 및 복지환경 증진에 기여
- (정비지원기구의 역할) 공사중단 건축물 실태조사 관리, 각 시·도별 정비계획 수립시 컨설팅 지원, 정부 선도사업 추진 등 지역 정비역량 향상 지원

② 개별 건축물별 맞춤형 정비모델 정립

◆ 건축물 상태, 이해관계자 현황, 지자체 여건과 정비효과 등을 종합적으로 고려하여 우선순위 및 정비방향 결정

- (선도사업 추진) 국가는 정비가 시급하거나 정비시 파급효과가 높은 현장을 선도사업으로 지정하여 중단원인, 개발 여건 등을 고려한 다양한 정비방식을 시도하고 성공모델을 확산

【선도사업 개요】

- (근거) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별법」 제13조의3
- (절차) 선도사업 선정(국토교통부장관 직접 또는 시·도지사 요청) → 선도사업계획 수립(국토교통부장관) → 시·도시자에 송부 → 정비사업 시행
 - * 선정기준 : 공익성, 사업성, 지자체 추진의지, 이해관계인 현황, 사업 용이성 등을 종합평가
- (역할분담)
 - 선도사업 선정 및 선도사업 계획수립 : 국토교통부(지자체 협력)
 - 정비사업 수행 : 지자체, 정비지원기구
- (추진 현황)
 - 1차 : 4곳 선정('15.12월) → 지자체 협의 및 사업계획 수립 중
 - 2차 : 공고('16.7월~9월) → 선정(11월) → 지자체 협의 등 추진('16.12월~)

- (시·도 컨설팅 지원) 국가는 정비지원기구를 지정·운영하여 방치건축물 현황 및 정비사례 등에 대한 정보를 축적하고 시·도별 정비계획 수립시 컨설팅 지원
 - 지자체 및 민간사업자 등에 정기 설명회 개최 및 가이드라인 제공 등을 개최하여 정비사업에 대한 교육 및 홍보 추진 등

③ 복합적인 정책수단 활용

◆ 건축기준 특례부여, 금융기법 도입, 제도개선 등 다양한 정책수단을 효과적으로 조합하여 최적의 정비방안 도출

- (건축기준 특례부여) 정비가 시급하나 개발여건이 나쁜 경우 정비추진을 위하여 건축물 용도 적용 유연화, 용적률 등의 건축기준을 완화 적용
- (금융기법 도입)
 - 효과적인 사업수행을 위하여 사업비의 일부에 대한 주택도시 기금 지원방안 검토 등
 - 이해관계자와 지분 공유, 민간 사업자 참여 등 사업비 절감을 위한 다양한 금융기법 발굴
- (타 정책과 연계) 도시재생사업, 행복주택 등 정비사업과 연계 가능한 다양한 중앙부처 사업을 발굴하여 방치건축물이 정비사업과 시너지 효과를 낼 수 있도록 추진
- (분쟁조정 기능 강화) 복잡한 권리관계의 경우 분쟁조정위원회 결과를 “재판상 화해” 등과 같은 실질적인 법적인 효력을 가질 수 있도록 별도 체계 마련 필요
- (제도개선) 조속한 사업추진을 위한 지속적 제도 정비
 - (가치평가기준 개선) 정상적인 토지 및 건물 사용을 염두해 둔 가치평가기준 적용시 과다보상 및 사업성 부족 등의 문제를 해결할 수 있도록 방치건축물 평가 기준 마련 등
 - (사업절차 간소화) 공공기관이 위탁사업 등을 수행시 예비타당성 조사 배제 등 절차 간소화를 위해 관계기관과 협의 추진

4 정비사업의 선순환 구조 마련

◆ 정비사업을 통해 조성된 잉여금을 적립하여 사업성이 낮은 사업에 활용하는 선순환 구조 마련

- (시·도별 정비기금 조성) 정비계획의 수립 단위를 시·도로 구성하고 정비사업을 통해 조성된 잉여금을 적립하여 사업성이 낮은 사업에 활용

1. 정비계획의 내용

□ 각 시·도에서는 해당 지역의 공사중단 방치건축물 현황을 기초로 지역 여건에 맞춘 정비목표와 기본방향을 설정하여 공사중단 건축물별로 다음 내용을 포함하여 정비계획을 수립하여야 함

○ 정비계획 수립권자가 필요하다고 인정하는 사항은 추가 가능

□ 정비계획 주요내용 (「방치건축물정비법」 제6조)

- ① 정비계획의 목표 및 기본방향
- ② 도시기본계획 등 관련계획의 연계성 검토
- ③ 공사중단 건축물의 현황
- ④ 정비사업의 기간
- ⑤ 공사중단 건축물의 정비여부 및 정비방법 결정기준
- ⑥ 공사중단 건축물의 정비여부 및 정비방법
- ⑦ 공사중단 건축물 등의 취득
- ⑧ 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 활용계획
- ⑨ 공사중단 건축물 정비사업 완료 후 건축물의 매각계획
- ⑩ 건축주 및 이해관계자에 대한 보상 및 채무 변제계획
- ⑪ 정비사업을 위한 재원조달 계획

2. 정비계획의 기본원칙

- ☐ 국가 및 지자체는 다양한 정비방법 중 건축주·이해관계자 등이 자발적으로 공사재개 및 안전조치를 할 수 있도록 지원하는 것을 우선적으로 추진
- ☐ 장기방치 건축물에 대한 철저한 현황조사를 바탕으로 필요한 조치를 적절히 하여 도시 안전사고를 사전에 차단
- ☐ 공사중단 건축물을 재활용할 경우 되도록 지역내 창조적 경제·문화 공간으로 전환시키는 방향을 모색
- ☐ 정비사업으로 인한 잉여수익금은 사업성이 부족한 타 정비사업에 환원하여 사업성이 부족한 정비사업도 정비 추진

3. 정비계획 수립방향

- ☐ (목표) 정비계획은 도시의 안전성 및 미관 등을 증진시키기 위하여 시·도별 비전 및 목표를 세우고 정비여부 및 정비 우선순위를 판단 가능하도록 함
- ☐ (주요 고려사항)
 - (관련계획) 정비계획은 도시기본계획, 기반시설계획, 주택종합계획, 도시·주거환경정비기본계획, 도시재생전략계획 등을 참고하여 지역생활환경 증진에 시너지 효과를 내도록 함
 - (건축물 현황) 대상 건축물의 현황, 사업성, 지자체 역량 및 재정상황 등을 충분히 고려하여 수립하도록 함

- **(타 연계사업)** 정비계획은 국가의 각종 타 지원사업, 건축 규제 완화 가능성, 재원조달계획 등 다양한 지원 사항을 종합적으로 고려하여 수립
- **(역할분담)** 정비계획 수립시 시·도지사 및 시·군·구의 역할 분담을 명확히 하고 상호협력을 통해 수립하며
 - 계획의 종합성과 집행성을 확보하기 위하여 도시·주택 관계 부서 및 기획·예산부서 등과 긴밀한 협의를 통해 수립
- **(수립기간)** 정비계획은 정비기본계획을 통보받은 경우 지체 없이 준비하며 가급적 '17년 내 수립 완료
- **(절차)** 건축주·이해관계자 등에 사업설명회 개최하고 시장·군수·구청장과 협의 및 지방의회 의견을 듣고, 해당 지방자치단체의 건축위원회 심의를 거쳐 확정
- **(변경)** 정비계획의 변경은 수립과 동일한 절차를 거치며, 정비계획 변경을 최소화하기 위하여 계획 수립시 정비기간, 정비방법, 토지 이용계획 등에 대한 다양한 상황을 고려하여 수립

1. 정비방법

◆ 공사중단 건축물의 유형, 권리관계, 주변 여건, 재원조달 방법, 사업주체, 해당 지방자치단체의 개발수요 및 지원여건 등을 감안하여 이에 따른 다양한 정비방법을 고려

1] 정비방법 분류

- (철거·행정대집행) 장기간 방치되어 건축물의 잔존가치가 거의 상실되고, 안전사고 발생 우려 및 도시미관 저해 등이 심각하여 철거가 불가피하다고 판단하는 경우
- (철거 후 토지비축) 공정률이 낮아 철거정비 후 매각하더라도 손실을 보지 않는 경우, 정비시점에서 사업성은 다소 부족하지만 비축토지로서의 가치가 있을 것으로 예상되는 경우
- (취득 후 공사재개·신축) 시장상황, 개발여건, 주변환경, 건축 기준 완화 등을 종합 고려하여 사업성 개선이 가능한 경우 협의 또는 수용으로 취득 및 공사재개 가능
 - (공사재개) 방치건축물 구조물이 양호하고 공정률이 많이 진행된 경우, 경매 등에서 낙찰가가 현저하게 낮아져 사업성이 개선된 경우 등
 - (신축) 기존건축물 용도로 정비시 수익성이 현저히 낮으며, 용도 변경하여 신축하는 경우 철거비용 등을 포함하더라도 사업성이 개선되는 경우
- (공사비 보조·융자) 권리관계가 단순하여 채권정리가 용이한 경우, 건축주의 공사재개 의지가 있으나 자금이 부족한 경우 등은 해당 지자체에서 조성한 정비기금 등을 활용하여 정비

- (분쟁 조정) 건축주 등 이해관계자의 권리관계 및 민원 등으로 분쟁이 발생한 경우 시·도지사*가 분쟁조정을 주선하여 자력 개발 하도록 유도

* 시·도지사는 '건축분쟁전문위원회(「건축법」 제88조 제1항)'에 위임 가능

- (안전조치) 공사재개, 철거 등의 정비가 당장 곤란한 경우는 현장점검을 통해서 안전펜스 및 안내판 설치, 가설시설물 정비 등 최소한의 안전조치 필요

2 정비주체 분류

- (시·도지사) 정비사업의 계획·관리를 총괄하며 철거명령·분쟁 조정·안전조치 명령 등의 행정조치 및 현장 철거·공사재개·신축 등 직접 추진 가능

- (위탁사업자 및 사업대행자) 시·도지사가 정비사업을 직접 수행할 수 있는 재정·인적 여건이 충분하지 않은 경우 위탁사업자 또는 사업대행자*를 지정하여 정비사업 시행 가능

* 한국토지주택공사, 지방공사, 한국토지주택공사 및 지방공사가 50%이상 출자한 법인

- (건축주·이해관계자) 조속한 정비가 이뤄질 수 있도록 지자체의 정비계획 수립 및 정비방법 결정에 적극적으로 협조하고 안전 사고 예방을 위해 현장조치 시행

2. 현장별 정비방법 및 우선순위 결정기준

- 지자체는 해당 공사중단 방치건축물 정비 사업의 시급성 및 파급효과, 사업성, 시·군·구 추진의지, 이해관계자 추진의지 및 사업의 용이성 등을 종합적으로 고려하도록 함
- 지자체는 정비기본계획에서 제공하는 지표를 정비여부 및 우선순위 결정기준으로 활용 가능하며
 - 지역고유의 특성 및 지방자치단체 여건을 고려하여 평가분야, 세부 평가항목 및 점수 등을 추가 또는 조정 가능함

〈표8〉 정비방법 결정 및 정비우선순위 결정기준 및 배점(예시)

평가분야	세부 평가항목	배점
시급성 및 파급효과	· 안전사고(안전등급 D, E 등) 및 범죄발생 우려 · 경관개선 및 주변 활성화 파급효과	20
사업성	· 정비사업시 예상 사업수지 (기존건축물 활용 가능성, 철거비용, 공사비용, 예상 분양가 등) · 해당 건물 주변 여건 (동일 생활권 내 최근 3년간 주택 미분양 현황, 기반시설 현황 등)	40
시·군·구 추진의지	· 실태파악 및 전담조직 또는 인력배치 상황 · 건축기준 특례 적용 가능 사항 · 구체적인 정비방안(보상방안, 용도·규모 등) 제시여부	10
이해관계자 추진의지	· 이해관계자 정비사업 추진 동의 여부 · 채권단 단일화 여부 및 채권감액 규모 등	20
사업추진 용이성	· 조속한 정비 추진 가능성 (경매진행여부, 유치권 등) · 건물·토지 소유자 분리여부, 채권자 수 여부	10
합계		100

□ 국가의 재정지원

- 국가는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 예산을 안정적으로 지원할 수 있는 방안을 마련할 필요
- 국가는 선도사업 추진을 위한 사업계획 수립비용을 부담하고 효과적인 사업추진을 위하여 주택도시기금 등을 지원 방안을 검토할 계획
- 각 부처의 재정지원 사업 중 정비사업과 연계가 가능한 다양한 사업들을 지역에 우선 지원하도록 배려하고, 부처별 분산 투자에 따른 비효율 해소

□ 지방자치단체의 재정지원

- 각 시·도지사는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 공사중단 건축물 정비기금을 설치하여야 하며, 공사중단 건축물에 활용할 수 있는 추가재원을 발굴하도록 노력할 필요

<부록> 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 현황

Ⅰ 장기방치 건축물 지역별 현황

- 조사기간('15.7~'16.8) 중 공사재개 및 철거현장은 43곳으로 최종
공사중단 장기방치 건축물은 387곳임

〈장기방치 건축물의 지역별 현황〉

구분	지자체 조사 방치건축물(곳)	재개·철거 건축물(곳)	지역별 방치건축물 (최종)
총계	430	43	387
서울시	26	3	23
부산시	14	2	15
대구시	4	1	3
인천시	20	5	15
광주시	7	0	7
대전시	11	2	9
울산시	3	1	2
세종시	1	0	1
경기	52	2	52
강원	64	1	63
충북	44	7	37
충남	58	2	56
전북	28	6	22
전남	17	1	16
경북	32	2	30
경남	18	6	12
제주	26	2	24

② 장기방치 건축물 중단기간별 현황

- 방치된 기간이 10년 초과인 방치건축물 전체의 62%인 241곳에 해당하며, 중단기간이 5년 초과 10년 이하인 건축물은 전체의 30%, 방치된 기간이 5년을 초과하는 공사 중단 건축물은 전체의 92%에 달하는 것으로 조사됨

〈장기방치 건축물의 중단 기간별 현황〉

구분	계	5년(60개월)이하	10년(120개월)이하	15년(180개월)이하	15년(180개월)초과
총계	387	31	115	104	137
비율	100%	8%	30%	27%	35%
서울	23	6	9	4	4
부산	15	0	9	4	2
대구	3	0	2	0	1
인천	15	3	7	4	1
광주	7	0	3	2	2
대전	9	0	1	1	7
울산	2	1	1	0	0
세종	1	1	0	0	0
경기	52	3	20	17	12
강원	63	2	18	16	27
충북	37	5	4	8	20
충남	56	4	19	16	17
전북	22	2	5	5	10
전남	16	1	2	3	10
경북	30	1	3	12	14
경남	12	1	5	2	4
제주	24	1	7	10	6

③ 장기방치 건축물 공정별 현황

- 공사중단 상태의 공정율은 80% 초과 건축물의 비율이 8%로 다소 낮은 것으로 조사되었으며, 이는 공사비 회수 가능성이 높고 준공단계 자금조달이 원활해 방치되는 사례가 적은 것으로 판단됨

〈장기방치 건축물의 공정별 현황〉

구분	계	10% 이하	30% 이하	50% 이하	80% 이하	80% 초과
총계	387	95	76	96	90	30
비율	100%	24%	20%	25%	23%	8%
서울	23	2	7	5	8	1
부산	15	4	8	0	2	1
대구	3	0	1	0	2	0
인천	15	5	3	2	4	1
광주	7	0	1	2	4	0
대전	9	1	2	2	2	2
울산	2	1	0	0	1	0
세종	1	0	0	1	0	0
경기	52	6	6	25	12	3
강원	63	17	12	15	14	5
충북	37	12	7	12	2	4
충남	56	18	11	11	12	4
전북	22	3	5	7	5	2
전남	16	2	3	5	5	1
경북	30	8	7	5	6	4
경남	12	4	2	2	3	1
제주	24	12	1	2	8	1

4 장기방치 건축물 중단원인별 현황

- 중단원인은 부도 및 자금부족 등의 사유가 전체의 87%를 차지할 정도로 절대적이며, 부동산 개발사업의 특성상 대부분의 사업자가 소규모의 자본으로 금융기관의 대출 등을 받아 사업을 진행하고, 부동산시장이 침체되는 경우 자금조달에 문제가 발생하여 중단되는 사례가 다수임

〈장기방치 건축물의 중단 원인별 현황〉

구분	계	부도	분쟁	소송	자금부족	사업성부족
총계	387	157	17	33	177	3
비율	100%	41%	4%	8%	46%	1%
서울	23	1	2	10	10	0
부산	15	6	1	0	8	0
대구	3	2	0	0	1	0
인천	15	8	0	0	7	0
광주	7	0	0	0	7	0
대전	9	1	0	0	8	0
울산	2	0	0	0	2	0
세종	1	0	0	1	0	0
경기	52	22	4	6	20	0
강원	63	15	5	3	40	0
충북	37	29	0	4	4	0
충남	56	23	0	0	33	0
전북	22	9	0	4	9	0
전남	16	5	1	4	6	0
경북	30	24	0	0	5	1
경남	12	6	0	0	4	2
제주	24	6	4	1	13	0

5 장기방치 건축물 권리관계 현황

- 권리관계 현황은 건물의 경우 전체의 17% 정도가 경매가 진행된 이력이 있고, 15%는 유치권자 점유 중인 것으로 조사 됨
- 토지의 경우 공부(公簿)상으로 확인이 가능하지만, 건물의 경우 미등기 상태로 명확한 권리관계를 파악하기 위해서는 이해관계자 방문 등 추가적인 조사가 필요함

〈장기방치 건축물의 권리관계 현황〉

구 분	경매 여부	유치권 여부	토지 권리관계 분류											
			채권자수 분류						압류건수 분류					
			계	0명	1명	2명	3명	3명 초과	계	0건	1건	2건	3건	3건 초과
계	67	59	387	219	96	23	10	39	387	312	34	8	8	25
비율	17%	15%	100%	56%	25%	6%	3%	10%	100%	81%	9%	2%	2%	6%
서울	4	3	23	12	6	2	2	1	23	17	3	1	1	1
부산	2	3	15	7	6	0	0	2	15	13	1	0	0	1
대구	2	3	3	1	1	1	0	0	3	3	0	0	0	0
인천	4	3	15	15	0	0	0	0	15	12	0	2	0	1
광주	1	0	7	4	1	0	0	2	7	2	2	0	0	3
대전	0	2	9	3	4	1	0	1	9	8	0	0	0	1
울산	1	0	2	0	2	0	0	0	2	1	1	0	0	0
세종	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
경기	10	8	52	33	13	3	1	2	52	42	5	2	0	3
강원	11	2	63	36	13	2	2	10	63	52	8	0	0	3
충북	4	7	37	22	8	1	2	4	37	30	3	1	2	1
충남	9	15	56	29	15	6	0	6	56	42	3	1	3	7
전북	7	0	22	10	4	2	1	5	22	19	2	0	0	1
전남	4	2	16	10	5	0	0	1	16	14	2	0	0	0
경북	5	4	30	12	9	4	2	3	30	23	3	1	0	3
경남	1	5	12	5	5	0	0	2	12	10	0	0	2	0
제주	2	2	24	19	4	1	0	0	24	23	1	0	0	0

6 장기방치 건축물 안전등급별 현황

- 안전상태에 대한 조사는 공사중단 건물 구조물과 가시설물 (울타리, 흙막이 등)로 나누어 실시하였으며, 구조물은 전체의 72%, 가시설물은 62%가 C등급(보통) 이상으로 조사됨

〈장기방치 건축물의 안전등급 현황〉

구 분	실태조사 구조물 안전등급 분류							실태조사 가시설물 안전등급 분류						
	계	A	B	C	D	E	구조물 없음	계	A	B	C	D	E	가시설 없음
계	387	6	80	189	62	13	37	387	47	45	146	86	26	37
비율	100%	2%	20%	49%	16%	3%	10%	100%	12%	11%	38%	22%	7%	10%
서울	23	0	5	13	1	0	4	23	4	2	11	3	2	1
부산	15	0	1	8	4	1	1	15	2	0	6	7	0	0
대구	3	0	1	1	1	0	0	3	0	0	2	1	0	0
인천	15	0	0	9	3	1	2	15	1	3	5	5	1	0
광주	7	0	5	1	1	0	0	7	0	3	2	1	1	0
대전	9	0	2	6	0	0	1	9	0	4	5	0	0	0
울산	2	0	0	1	0	0	1	2	1	0	0	0	1	0
세종	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
경기	52	2	16	21	8	2	3	52	4	11	19	13	3	2
강원	63	3	13	19	17	5	6	63	7	4	18	20	9	5
충북	37	0	3	26	5	0	3	37	4	1	9	13	2	8
충남	56	0	12	26	10	1	7	56	8	7	28	6	2	5
전북	22	0	9	11	1	1	0	22	4	0	9	6	1	2
전남	16	0	1	10	4	0	1	16	2	2	5	5	0	2
경북	30	0	6	20	3	0	1	30	4	1	19	3	2	1
경남	12	0	3	2	3	2	2	12	1	2	3	2	2	2
제주	24	1	3	14	1	0	5	24	5	4	5	1	0	9

7] 공사재개 현장 용도별 현황

- 공동주택과 판매시설이 재개현장의 61%를 차지하고 있으며, 이는 아파트 분양시장 회복세 및 선분양으로 인한 빠른 자금회수 등이 원인으로 판단됨

〈장기방치 건축물의 용도별 공사재개 현황〉

구분	방치 건축 물수	재개 건축 물수	지역 별재 개율	건축용도										
				공동 주택	판매 시설	숙박 시설	의료 시설	업무 시설	주상 복합	단독 주택	교육 연구	종교 시설	공업 시설	노인 요양
총계	430	36		15	7	5	3	2	2	2	0	0	0	0
비율	100%	8%		42%	18%	14%	8%	6%	6%	6%	0%	0%	0%	0%
서울	26	3	12%	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0
부산	17	2	14%	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
대구	4	1	25%	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
인천	20	5	25%	4	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
광주	7	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
대전	11	1	9%	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
울산	3	1	33%	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
세종	1	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
경기	54	1	2%	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
강원	64	1	2%	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
충북	44	5	11%	3	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
충남	58	2	3%	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
전북	28	3	11%	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
전남	17	1	6%	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
경북	32	2	6%	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
경남	18	6	33%	3	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0
제주	26	2	8%	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0

Ⅷ **공사재개 현장 중단기간별 현황**

- 재개된 건축물의 중단기간별 현황을 살펴보면 중단기간이 10년 이하인 건축물이 전체의 58%로 조사되었으며, 중단된 기간이 짧을수록 기존 구조물의 활용 가능성이 크기 때문인 것으로 판단됨

<장기방치 건축물의 중단기간별 공사재개 현황>

구분	계	5년(60개월)이하	10년(120개월)이하	15년(180개월) 이하	15년(180개월) 초과
총계	36	8	13	7	8
비율	100%	22%	36%	20%	22%
서울	3	1	2	0	0
부산	2	0	1	0	1
대구	1	1	0	0	0
인천	5	0	4	0	1
광주	0	0	0	0	0
대전	1	1	0	0	0
울산	1	0	0	0	1
세종	0	0	0	0	0
경기	1	0	1	0	0
강원	1	0	0	0	1
충북	5	2	1	0	2
충남	2	1	0	1	0
전북	3	0	1	2	0
전남	1	1	0	0	0
경북	2	0	0	2	0
경남	6	1	3	0	2
제주	2	0	0	2	0