
제3차 공사중단 건축물 정비기본계획

2022. 12.

국 토 교 통 부

목 차

I. 계획의 개요	1
1. 계획 수립 배경 및 경과	1
2. 계획의 내용 및 범위	2
II. 제2차 정비기본계획 성과 및 제3차 실태조사	3
1. 제2차 정비기본계획 이행현황	3
2. 주요 성과 및 한계	4
3. 제3차 실태조사 현황	6
III. 공사중단 건축물 정비를 위한 국가 정책방향	9
1. 기본방향 설정	9
2. 정책 목표 및 전략과제	9
3. 실천과제 추진 방안	10
※ (참고) 실천과제 추진 로드맵	13
IV. 공사중단 건축물 정비계획의 수립방향	14
1. 정비계획의 내용 및 수립 절차	14
2. 정비사업 수립 방향	15
※ (참고) 정비계획 수립 절차 및 내용	16
V. 공사중단 건축물 정비방법 및 결정기준	17
1. 정비방법	17
2. 정비방법 결정기준	19
VI. 재정지원 계획 등	20

I 계획의 개요

공사중단 건축물 정비를 위해 국토교통부 장관이 3년 단위로 수립하는 법정계획으로, 2차 계획 만료('20~'22)에 따라 3차 계획('23~'25) 수립

1 계획수립 배경 및 경과

- (추진 배경) 부동산시장의 급격한 변화와 물가 상승 등으로 공사 중단된 건축물이 장기간 방치되어 안전사고·도시미관에 악영향 초래
 - 공사중단 건축물의 효율적 정비를 위해 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별법」(이하 “방치건축물정비법”)에 따라 국가의 정책 방향, 지자체 정비계획의 수립 방향 등 제시
 - 국가·지자체·사업시행자 등 주체별 역할을 제시하고 제도개선 사항 및 재정지원 방향 등을 구체화하여 정비사업 활성화 도모
 - 1·2차 정비기본계획 수립 이후 시행 과정에서 나타난 필요사항을 포함하고 실태조사 결과를 반영한 제3차 정비기본계획 수립

《 공사중단 건축물의 정의 》

(방치건축물정비법 제2조) 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사 착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사중단 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것

<공사중단 건축물 정비 추진체계>



- (추진 경과) 2014년 「방치건축물정비법」 제정·시행 이후 2016년(1차), 2019년(2차) 정비기본계획 수립

<정비기본계획 수립 경과>



2 계획의 내용 및 범위

- (계획의 내용) 「방치건축물정비법」 제5조에 따라 국토교통부장관이 실태조사 결과를 토대로 3년마다 수립
 - 각 시·도에서 공사중단 건축물에 대한 정비 여부 및 정비 방법을 결정하는데 개략적인 기준 제시

《 정비기본계획의 법적근거 및 내용 》

(방치건축물정비법 제5조) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 3년마다 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건축물 정비기본계획을 수립하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「건축법」 제4조에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정하여야 한다.

방치건축물정비법 제5조	방치건축물정비법 시행령 제4조
1. 공사중단 건축물의 정비를 위한 국가의 정책방향 2. 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획의 수립 방향 3. 공사중단 건축물 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	법 제5조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 법 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)의 추진성과에 관한 사항을 말한다.

- (계획의 범위) 2023년~2025년(3년) / 전국 공사중단 건축물 대상

II

제2차 정비기본계획 성과 및 제3차 실태조사

1 제2차 정비기본계획 이행 현황

□ “국민의 안전, 가치의 회복”을 목표로 4개 전략과제 마련

- 10년 이상 공사중단 건축물 정비사업 의무화
- 지자체 역할배분으로 정비사업 실행력 확보
- 임대주택·청년기업·생활SOC 등 지원강화

- 도시재생사업 연계를 통한 재정지원 방안마련
- 공적임대사업 연계로 자력재개 수요확보
- 복합적 정책수단 활용 정비사업 지원강화

- 정비사업 촉진을 위한 건축기준 특례마련
- 정비지원기구 확대 지정

- 공사중단 건축물 사전예방 및 관리 방안 마련
- 안전관리에치금 활용 방안 마련
- 공사중단 건축물 안전인식 및 국민공감 형성

<제2차 정비기본계획 전략과제별 이행현황>

전략과제	세부과제	이행내용	비고
공공주도 정비사업 실효성 제고	10년 이상 공사중단 건축물 정비사업 의무화	■ 방치건축물정비법 개정(2022.3.17. 시행)	○
	지자체 역할배분으로 정비사업 실행력 확보	■ 정비사업 주체 변경(광역→기초), 위험 건축물 직권철거 절차 신설(22.3.17. 시행)	○
	임대주택·청년기업· 생활SOC 등 지원강화	■ LH 참여 3개 사업 추진(거창, 증평, 무주)	○
공적지원 강화로 자력재개 활성화	도시재생사업 연계를 통한 재정지원 방안마련	■ LH 참여 2개 사업 추진(증평, 무주)	○
	공적임대사업 연계로 자력재개 수요확보	■ LH 2개사업 추진(과천 우정병원 SPC 포함)	○
	복합적 정책수단 활용 정비사업 지원강화	■ 도시재생 연계(2곳)를 통한 생활SOC 공급	○
정비사업 촉진을 위한 제도개선	정비사업 촉진을 위한 건축기준 특례마련	■ LH, 지방공사 등 정비사업 시행 시 주택건 설기준 특례 신설(22.3.17. 시행)	○
	정비지원기구 확대 지정	■ LH→한국부동산원(22.03.30)	○
공사중단 건축물 예방 및 관리 방안 마련	공사중단 건축물 사전예방 및 관리 방안 마련	■ 공사중단 건축물 등록·관리 등 장기화 예방	지속 추진중
	안전관리에치금 활용 방안 마련	■ 안전관리에치금 예치비율 및 대상범위 조정	지속 추진중
	공사중단 건축물 안전인식 및 국민공감 형성	■ 안전관리 교육, 카드뉴스 등 정책홍보 추진	지속 추진중

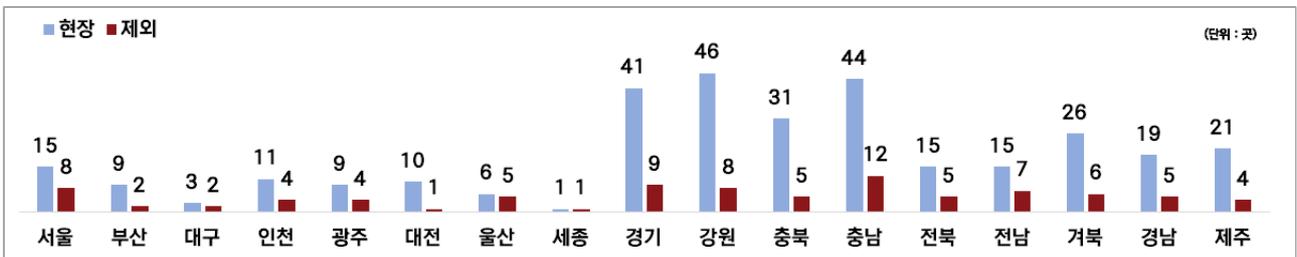
2 주요 성과 및 분석

□ (성과) 전국 322곳 중 선도사업 등 공공 주도 정비사업 4곳, 민간 자력재개 53곳, 허가취소·철거 31곳 등 총 88곳(27%) 정상화

<2차 실태조사 공사중단 건축물 현황>

단위 : 곳

구분	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
전체	322	15	9	3	11	9	10	6	1	41	46	31	44	15	15	26	19	21
정상화	88	8	2	2	4	4	1	5	1	9	8	5	12	5	7	6	5	4



<공공주도 정비사업 추진사례>

공사중단 건축물	정비 전	정비 후	지구명	정비 전	정비 후
거창 공동주택 (LH참여)			무주 숙박시설 (LH 참여)		
증평 공동주택 (LH 참여)			조치원 공동주택 (세종시 주도)		

<민간 자력재개 추진사례>

공사중단 건축물	정비 전	정비 후	지구명	정비 전	정비 후
도봉구 판매시설			원주시 공동주택		
광진구 공동주택			울산광역시 복합시설		

- (안전관리) 2차 실태조사에서 현장별로 확인된 380건의 안전조치 필요사항에 대하여 267건(70%)에 대한 조치 완료

* 1차 기본계획 추진 기간('17~'19) 중 안전 지적사항 조치율은 71%

<안전조치 이행 현황(2차 실태조사) >

단위 : 건

구분		계	단순조치사항 ¹⁾	복잡조치사항 ²⁾	근본조치 필요 ³⁾
2022.3분기	지적건수	380	153	218	9
	조치건수	267	116	144	7
	조치율	70%	76%	66%	78%

- 1) 단순 조치가 가능한 사항(단순 가설울타리 정비 등)
- 2) 예산 수반 등으로 단순조치가 불가능한 경우(추락 방지, 응벽 정비 등)
- 3) 본구조물 보수보강 등 근본조치가 필요한 경우

- (제도개선) 지자체의 신속한 정비사업 추진을 위한 사업주체 변경(광역→기초), 위험건축물 직권철거 기준 마련, 공사중단 건축물 정비사업에 대한 특례 신설 등 법령 개정('22.3.17. 시행)

- (분석) 선도사업 등 공공 주도의 정비사업을 지속 추진하되, 민간의 자력재개를 통한 정상화 등 다양한 지원방안 모색할 필요

* 2차 조사 322곳 중 공공주도 정비는 4곳, 민간 자력재개는 53곳

<선도사업 후보지 사업추진 현황('22.10월 기준)>

단위 : 곳

구분		계	1차 (2015년)	2차 (2016년)	3차 (2017년)	4차 (2018년)	5차 (2019년)	6차 (2020년)	7차 (2021년)
선도사업 후보지		38	4	4	4	2	14	8	2
공사재개		14	3	1	2	1	4	3	-
사업 방식	공공 주도	4	1	-	1	-	1	1	-
	선도사업 정비사업	1	-	-	-	1	-	-	-
	민간주도	9	2	1	1	-	3	2	-

- 지자체 전담조직 부재, 정비계획수립 저조*, 이해관계자 연락 두절, 사유 재산에 대한 개입 어려움 등으로 행정지원 및 안전관리에 애로

* (1차, '17년~'19년) 12개 광역지자체 수립, (2차, '20년~'22년) 4개 지자체 수립

- 비교적 짧은 기본계획 수립주기*(3년)로 제도개선 사항의 효과 도출 미도래, 정비지원기구 변경에 따른 지원방식 다각화도 필요

* 건축정책기본계획(5년), 도시재생기본방침(10년), 빈집정비계획(5년), 조경진흥기본계획(5년)

3 제3차 실태조사 현황

【실태조사 개요】

- (조사대상) 착공신고 후 건축 중인 건축물로서 공사 중단기간이 2년 이상인 건축현장 286곳
- (조사기간) '22.1월 ~ '22.11월(기준시점)
- (조사기관)
 - 실태조사 : 국토교통부, 실태조사 전문기관(한국부동산원, 구조전문가 등)
 - 협력기관 : 광역지자체, 기초지자체
- (조사항목) 공사중단 건축물 현황, 건축물 상태, 권리관계 등

□ 공사중단 건축물 현황

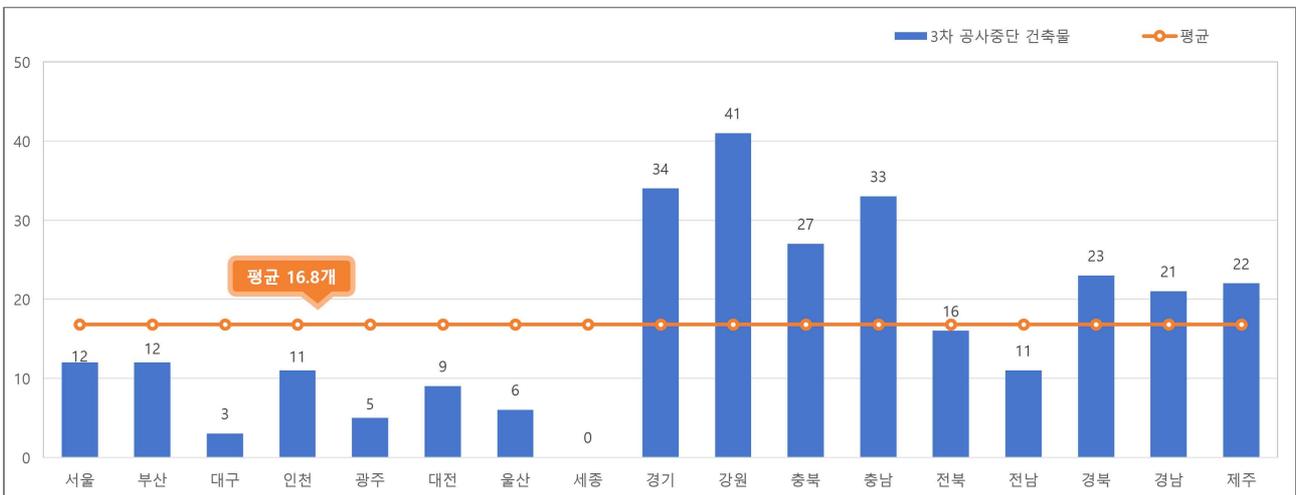
☞ (총괄) 총 286곳(공동주택 31%, 숙박시설 20% 차지)

* 2차 실태조사 322곳 중 88곳 공사재개 등 정상화, 52곳 신규 포함

<공사중단 건축물 지역별 현황>

단위 : 곳

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
3차	286	12	12	3	11	5	9	6	0	34	41	27	33	16	11	23	21	22
%	100	4	4	1	4	2	3	2	0	12	14	9	12	6	4	8	7	8
2차	322	15	9	3	11	9	10	6	1	41	46	31	44	15	15	26	19	21



<공사중단 건축물 용도별 현황>

단위 : 곳

구분	계	공동주택	숙박시설	판매시설	단독주택	업무시설	의료시설	공업시설	주상복합	교육연구	노인요양	종교시설	기타시설
3차	286	88	58	38	28	20	11	8	8	5	4	4	14
%	100	31	20	13	10	7	4	3	3	2	1	1	5
2차	322	101	60	69	23	20	16	8	4	6	5	4	6

기타 : 문화 및 집회시설, 운동시설, 자동차 관련 시설, 주차장, 전시장, 관광농장, 도축장 등

☞ (중단기간) '15년 이상' 59%(10년 초과 79%)

- * 2차 대비 중단기간이 '5년~15년' 구간은 감소, 15년 초과 장기 중단건축물 증가
- * 사업여건의 차이로 '도시지역' 건축물 중단 기간이 '비도시' 대비 짧은 편

<공사중단 건축물 중단기간별 현황>

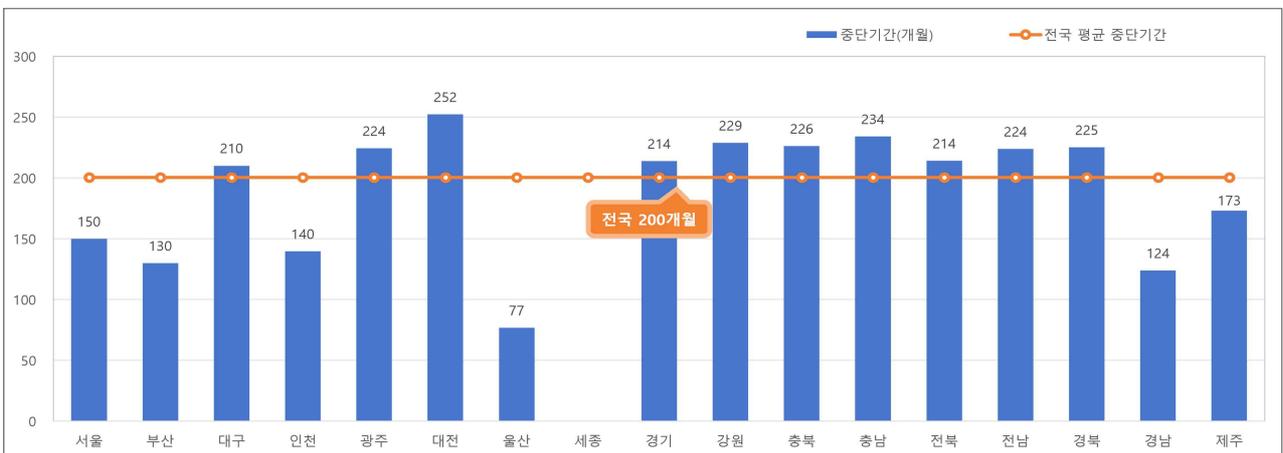
단위 : 곳, %

구분	계	5년 이하	5년~10년	10년~15년	15년 초과
3차	286	28	31	58	169
%	100	10	11	20	59
2차	322	26	67	76	153

<3차 실태조사 지역별 중단기간 현황>

단위 : 개월

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
평균 중단기간	200	150	130	210	140	224	252	77	0	214	229	226	234	214	224	225	124	173



☞ **(중단원인)** ‘자금부족’ 49% : 부도 및 사업성 부족도 대부분 자금 부족 문제가 복합 작용하므로 약 85%가 자금 부족으로 파악

<공사중단 건축물 중단원인별 현황>

단위 : 곳, %

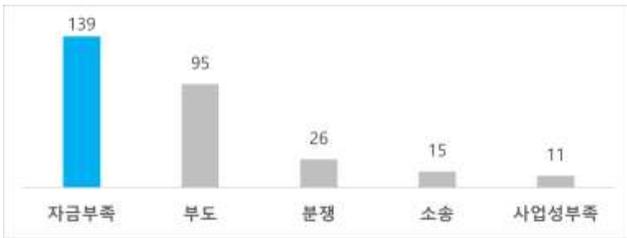
구분	계	자금부족	부도	소송	분쟁	사업성부족
3차	286	139	95	15	26	11
%	100	49	33	5	9	4
2차	322	157	109	20	21	15

<3차 실태조사 공사중단 건축물 권리관계 현황>

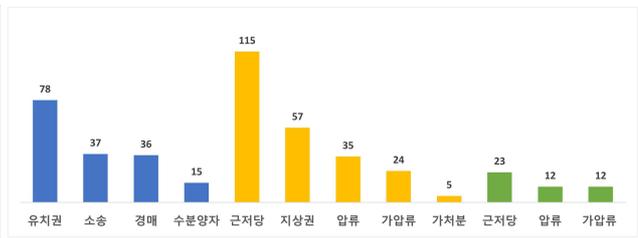
단위 : 곳

전체	권리관계제한(x)	권리관계 제한(○)												
		계	유치권	소송	경매	수분양자	토지 권리관계					건축물 권리관계		
							근저당	지상권	압류	가압류	가처분	근저당	압류	가압류
286	77	209*	78	37	36	15	115	57	35	24	5	23	12	12

* 권리관계 제한사항 중복을 반영한 현황 개소



<공사중단 건축물 중단원인별>



<공사중단 건축물 권리관계별>

☞ **(건축물상태)** 간단보수 등을 통해 재활용이 가능한 상태가 88%

* 구조물 노후화 등 상태에 대하여 실태조사 시 건축구조 전문가를 통해 육안 등 점검

<공사중단 건축물 상태>

(곳, %)

구분	계	양호	정기확인	간단보수	분석·조치필요	기타*	
3차	총계	286	7	185	51	18	25
	비율	100	2	65	18	6	9
2차	총계	322		281		27	14
	비율	100		88		9	4

* (기타) 본구조물(건축물)이 시공되지 않은 나대지 상태

※ 건축물상태 분류

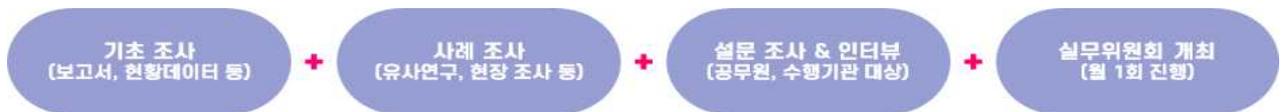
(양호) 안전에 전혀 문제가 없는 상태, (정기확인) 경미한 문제점이 있으나, 재활용 가능한 상태, (간단보수) 간단한 보수를 통해 재활용이 가능한 상태, (분석·조치필요) 안전상태에 대한 분석과 조치가 필요한 상태

Ⅲ

공사중단 건축물 정비를 위한 국가 정책방향

1 기본방향 설정

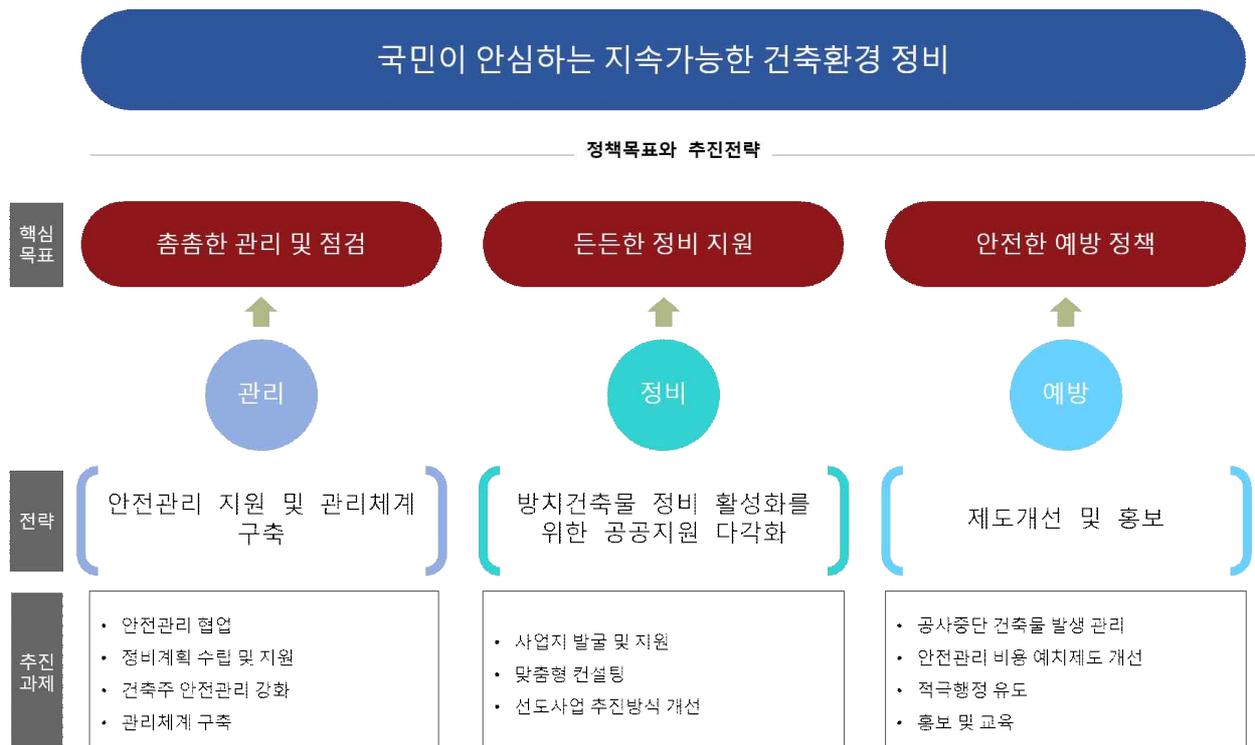
- (의견수렴) 기본계획 수립을 위한 다양한 분야의 의견을 수렴하고 사례조사, 설문, 전문가 회의를 통해 기본방향 도출



- (기본방향) 제1차·2차 기본계획에 따른 공공 주도 정비사업을 지속 추진하고, 민간의 역할 강화와 다양한 공공의 지원을 통한 공사중단 건축물의 정상화와 체계적 관리를 정책 기본방향으로 설정

2 정책 목표 및 전략과제

- “국민이 안심하는 건축환경 정비”를 목표로 “관리·정비·예방”의 3대 전략과제 및 11개 실천과제 마련



3 실천과제 추진 방안

1 (관리) 안전관리 지원 및 관리체계 구축

◆ 공사중단 장기 방치건축물의 효율적 안전관리를 위한 협업 및 지원, 관리체계(정보화) 마련으로 지역 안전 강화

□ 안전관리 협업

○ 방치건축물 안전관리 지원을 위해 “정비지원기구 - 지자체” 간 협업 체계를 구축하고 안전관리 시범사업 추진

* 장기방치건축물 대상으로 정비지원기구와 지자체가 합동으로 위험 요소를 확인 점검하고, 지역내 공사중단건축물 관리를 위한 안전관리시설 설치 지원

○ 안전조치 필요사항에 대해 분기별 이행사항을 확인하고, 보수·보강 등이 필요한 관리대상 건축물*은 조치결과에 대하여 확인점검 실시

* 실태조사 결과, 분석·조치필요 대상 18곳

□ 정비계획 수립 지원

○ 위험건축물의 직권철거 및 철거명령 의무화 시행(‘22.3.17.)에 따라 이에 관한 시·도 정비계획 표준안*을 마련하고 계획수립 지원

* 우선 철거대상 건축물 분류, 철거절차 및 보상비 산정 기준 등 포함

□ 건축주 안전관리 강화

○ 공사중단 건축물의 안전관리 의무화 등 건축주의 관리책임 강화 방안 마련 검토

* 공사 중 안전점검은 의무화되어 있으나, 공사중단 시 안전점검 기준은 부재

□ 관리체계 구축

○ 공사중단 건축물의 실태조사, 현황관리 등을 정보화하여 중단 초기부터 이력 관리할 수 있는 관리체계 구축 방안 마련

* 공사중단 방치건축물 관리체계 구축을 위한 방안마련 연구 진행 중

② (정비) 민간·지자체 주도의 정비 활성화를 위한 공공지원 다각화

◆ 정상화 가능 사업지 발굴 및 컨설팅, 선도사업 추진방식 개선 등 지원을 다양화하여 공사중단 건축물의 효율적 정비 실현

□ 정상화 가능 사업지 발굴 및 지원

○ 실태조사 대상 건축물에 대한 '공사재개 가능성' 및 '사업타당성'을 자체(지원기구) 검토하여 정상화 가능 사업지를 발굴하고 밀착지원

* 정상화를 위한 필요사항(분쟁조정, 사업성검토, 행정절차) 등 해결방안 검토·지원

□ 수요맞춤형 컨설팅 지원

○ 공사중단 건축물의 사업성분석, 분쟁조정 등 지원을 위한 전문 컨설팅단을 구성하여 주체별 맞춤형 컨설팅 진행

* 법률, 감정평가, 개발구상, 건축구조, 회계, 금융 등 전문가 POOL 구성 및 지자체·건축주 등 대상 컨설팅 수요 수시 접수

- (지자체 대상) 정비사업 추진을 희망하는 지자체를 대상으로 현황 및 사업성분석, 정비방향 등 컨설팅 지원

- (건축주 대상) 기존 건축주 또는 방치건축물을 취득한 새로운 건축주를 대상으로 공사재개 사업성분석 및 행정절차 지원 컨설팅

- (민간사업자 대상) 건축물 매각 등을 희망하는 건축주의 수요를 지자체로부터 받아 해당 건축물에 대한 위치·공사현황 등 정보를 공개, 새로운 민간 사업자와의 연결 플랫폼 역할 모색

□ 선도사업 추진방식 확대

○ 현행 공모 방식 외에 정비사업이 가능한 사업지를 先발굴하여 지자체에 제안하고, 지원기구가 함께 이를 사업화하는 방식 도입

* (현재) 지자체 공모(국토부) → 신청(지자체) → 심사 및 후보지 선정(국토부) → 정비모델안 마련(지원기구) → 이해관계자 협의(지자체·지원기구)

* (개선) 정비사업지발굴 및 제안(지원기구) → 정비모델안검토·협의(지자체) → 선도사업후보지 선정(국토부) → 사업계획 수립지원(지원기구)

③ (예방) 제도개선 및 홍보

◆ 공사중단 건축물의 장기화를 예방하고 안전관리 및 정비촉진을 지원하기 위한 제도개선, 사례전파 등 지속 추진

□ 공사중단 건축물 초기 관리

- 공사중단으로 감리원이 철수하는 경우 허가권자에게 그 내용을 통보토록 하여, 공사중단 발생 초기부터 대상지 파악·관리

* 건축법 시행령 제19조에 따라 감리원 철수 통보 시 사유(공사중단) 명시

□ 안전관리 비용 예치제도 개선

- 장기간 공사중단 시 안전관리를 위한 비용을 보증서로 제출하고 있으나, 보증만료 등으로 사용 저조(☞보증기간 적용기준 등 개선)

<공사중단 건축물 안전관리비 예치 제도(건축법 제13조)>

- ▶ (목적) 장기간 공사중단 건축물의 공사현장 미관개선 및 안전관리
- ▶ (대상/금액) 연면적 1천㎡ 이상 건축물 / 건축공사비의 1% 범위
- ▶ (예치방법) 현금 또는 금융기관 등 보증서를 착공신고 시 제출(사용승인 시 반환)
- ▶ (보증기간) 공사기간 + 지자체 조례로 정하는 기간(서울시의 경우 최대 1년)
- ▶ (사용방법) 중단기간 2년 경과 후 건축주에게 서면으로 알린 후 사용

※ 지자체 설문조사 결과('22.9월), 설문응답 지자체 70곳 중 예치금 사용 이력無

□ 적극행정 유도

- 실착공 이전 또는 공정을 초기 건축물에 대하여는 지자체에서 건축허가를 적극적으로 취소토록 유도하여 장기방치 사전 예방

* 3차 실태조사 시 확인된 방치건축물 286곳 중 34곳의 건축물이 공정을 10% 미만

** 방치건축물 허가취소 실적을 지자체 건축행정평가지표에 반영

- 장기간 공사중단으로 공사자료 소실 → 공사재개 시 관련 서류 등 확보가 어려워 후속 행정절차에 애로(☞방치건축물 행정처리기준 마련)

□ 홍보·교육

- 시·도(정비계획 수립) 및 시·군·구(정비사업 시행) 공무원 대상 방치건축물 정비 추진사례 전파 및 교육 지속 실시(분기별)

참고

실천과제 추진 로드맵

과제명	협조기관	실행 시점			
		2023	2024	2025	
1. 안전관리 지원 및 관리체계 구축					
관리	1.1 안전관리 협업	정비지원기구 지자체	(MOU 체결) (안전조치 이행사항 확인 및 점검)	(시범사업 추진)	
	1.2 정비계획 수립 지원	정비지원기구 지자체	(정비계획 표준안 마련)	(정비계획 수립 지원)	
	1.3 건축주 안전관리 강화	정비지원기구 지자체	(건축주 안전관리 강화방안 검토)		
	1.4 관리체계 구축	정비지원기구 지자체	(구축방안 마련)	(관계부처 협의)	(관리체계 구축)
2. 정비 활성화를 위한 공공지원 다각화					
정비	2.1 사업지 발굴·지원	정비지원기구 지자체	(정상화 가능 사업지 발굴 및 지원)		
	2.2 수요맞춤형 컨설팅 지원	정비지원기구 지자체	(주체별 맞춤형 컨설팅 지원)		
	2.3 선도사업 추진방식 개선	정비지원기구 지자체	(선도사업 후보지 발굴 및 사업화 지원)		
3. 제도 개선 및 홍보					
예방	3.1 공사중단 건축물 초기 관리	정비지원기구 지자체	(개선안 마련)		
	3.2 안전관리 비용 예치제도 개선	정비지원기구 지자체	(개선안 마련)		
	3.3 적극행정 유도	정비지원기구 지자체	(개선안 마련)		
	3.4 홍보·교육	정비지원기구	(사례 전파 및 교육)		

IV

공사중단 건축물 정비계획의 수립방향

1 계획의 내용 및 수립 절차

- (계획내용) 각 시·도에서는 해당 지역의 공사중단 건축물 현황을 기초로 지역 여건에 맞춘 정비목표와 기본방향을 설정

《 정비계획의 주요 내용(방치건축물정비법 제6조) 》

- ① 정비계획의 기본방향, ② 정비사업의 기간, ③ 공사중단 건축물의 정비여부 및 정비방법 결정기준, ④ 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법, ⑤ 공사중단 건축물 철거하고 남은 토지 또는 공사 완료한 건축물 매각이나 활용계획, ⑥ 공사중단 건축물 등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획, ⑦ 정비사업을 위한 자원조달 계획, ⑧ 그 밖에 정비사업을 위하여 필요한 사항

<공사중단 건축물 정비계획 기본원칙>

- 국가 및 지자체는 다양한 정비 방법 중 건축주 및 이해관계자 등이 **자발적으로 공사재개 및 안전조치**를 할 수 있도록 지원하는 것을 우선하되, 안전사고 및 범죄 발생 가능성 등을 최소화하기 위하여 해당 건축물 및 주변 **안전관리 등 의무화**
- 공사중단 건축물에 대한 철저한 현황 조사를 바탕으로 필요한 조치를 적절히 하여 **안전사고를 사전에 차단**
- 공사중단 건축물 활용 시 지역 주민 **활동공간, 문화공간, 취약계층 지원공간, 공유공간** 등으로 전환시키는 방향 모색
- 해당 건축물 관련 **이해관계자 등과 적극 소통** 및 정비지원기구의 **컨설팅** 등 지원을 함께 활용한 정비계획 수립을 통해 공사중단 원인 해소 노력 및 신속 정비

- (수립 절차) 건축주·이해관계자 대상 사업설명회를 개최하고, 해당 소재지 관할 시장·군수·구청장과 최종 협의를 거쳐 계획을 확정

<정비계획 수립 절차>



2 정비계획 수립 방향

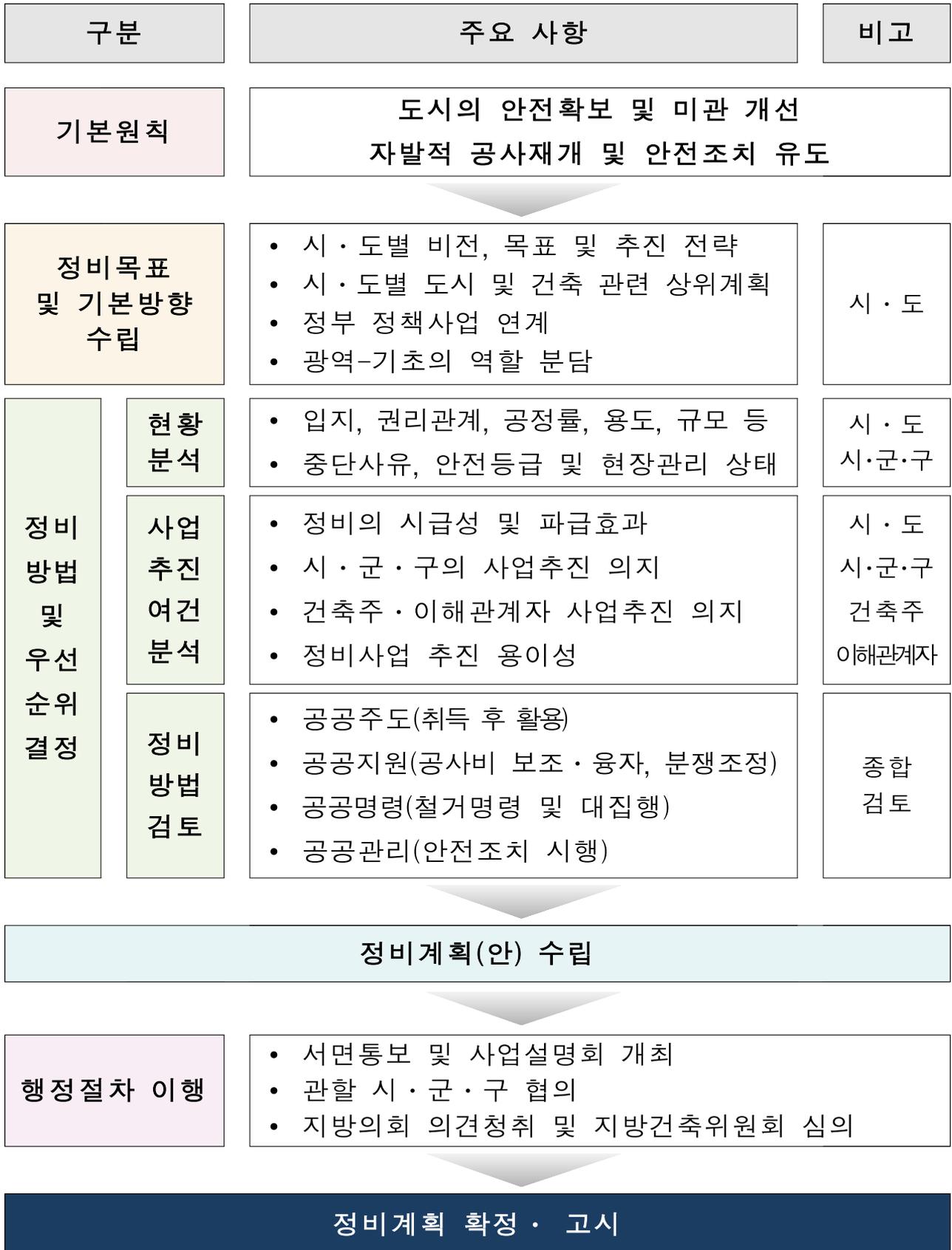
- (목표) 도시의 안전성 및 미관 등을 증진시키기 위하여 시·도 여건에 부합하는 비전과 목표를 자체적으로 수립
- (수립기간) 정비계획은 국가의 정비기본계획 방향과 추진 시기를 고려하여 3년마다 수립
- 주요 고려사항
 - (관련 계획 검토) 도시기본계획, 건축정책기본계획, 주택종합계획, 도시·주거환경정비기본계획, 경관기본계획 등을 참고하여 지역 생활환경 증진에 시너지 효과 창출
 - (공사중단건축물 현황 분석) 해당 건축물 현황, 중단원인 분석, 사업 타당성 평가, 지자체 역량 및 재정 상황 등을 충분히 고려
 - (지역 경쟁력 확보방안 검토) 지역 내 타 사업, 건축규제 완화 가능성, 자원 조달 계획 등 다양한 지원 사항 종합 고려하여 도시 전략적 차원에서 활용 및 해결할 수 있는 방법 모색
 - * 주민 생활안전 보호, 도시미관 개선, 범죄 예방 차원에서 우선 관리 되도록 연계사업을 검토하고, 지역 전문가 등 다양한 이해관계자의 의견을 수렴
 - (역할분담) 시·도 및 시·군·구, 정비지원기구 및 지역 거버넌스 활용하여 계획의 실효성을 확보



- (성과목표 제시) 시도별 목표를 정하고 연차별 점검 지표 제시
 - * 성과목표(안) : 안전점검 횟수, 안전조치 이행실적, 안전시설물 설치, 민간 주도 공사재개 건수 등

참고

정비계획 수립 절차 및 내용



V

공사중단 건축물 정비방법 및 결정기준

1 정비방법

- ◆ 공사중단 건축물의 유형, 권리관계, 주변 여건, 자원 조달 방법, 사업 주체, 해당 지방자치단체 개발수요 및 지원 여건 등을 감안하여 민간의 다양한 주체가 참여할 수 있는 자발적 정비 방법을 고려

① 정비방법 전제

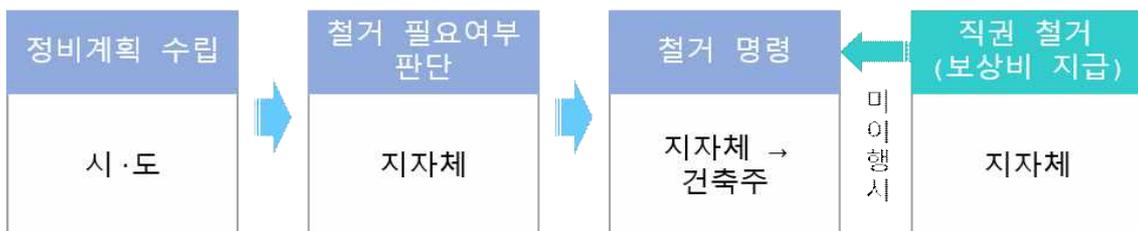
- 「방치건축물정비법」 체계의 정비방법과 함께 지자체 여건에 따라 차별적으로 대응 가능한 방향으로 정비 방법 결정

② 정비방법 분류

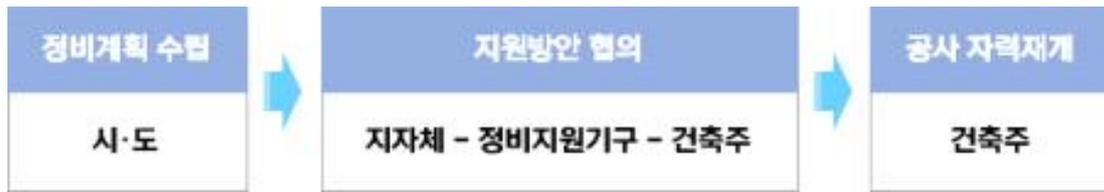
- (공공주도) 지자체·LH·SPC 등이 공정률, 시장상황 등 개발 여건을 종합 고려하여 취득·수용 후 철거·신축·공사재개 추진



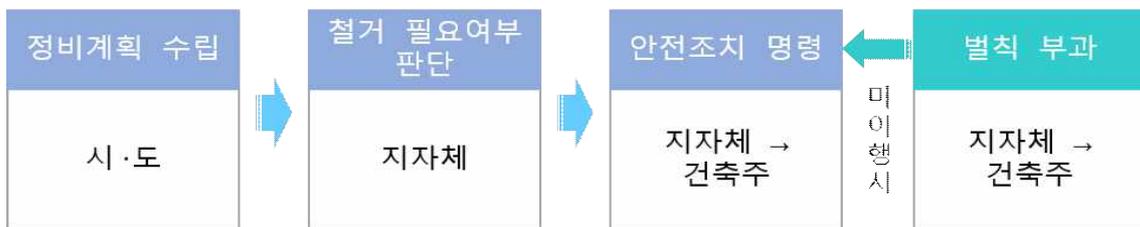
- (직권철거) 장기간 방치되어 건축물의 잔존가치가 거의 상실되고, 안전사고 발생 우려 및 도시미관 저해 등이 심각하여 철거가 불가피하다고 판단하는 경우



- (공공지원) 구조물 상태가 양호하고 공정률이 높은 경우, 공사비의 보조 또는 용자, 분쟁의 조정 등을 통해 자력재개 추진



- (안전조치명령) 공공정비 및 자력재개가 어려운 경우는 현장점검을 통해 안전펜스 및 안내판 설치, 가설시설물 정비 등 최소한의 안전조치 실시



③ 정비주체 분류

- (시·도) 정비사업의 종합성과 집행성 확보를 위해 도시·주택 등 관계부서 및 기획·예산부서 등과 협의를 통해 정비계획 수립
- (시·군·구) 정비사업의 계획·관리를 총괄하며 철거명령·분쟁조정·안전조치 명령 등 행정조치 및 철거·공사재개·신축 등 직접 추진
- (위탁사업자 및 사업대행자) 시·군·구청장이 정비사업을 직접 수행할 수 있는 재정적·인적 여건이 충분하지 않은 경우 위탁사업자 또는 사업대행자를 지정하여 정비사업 시행 가능

* (사업대행자) 한국토지주택공사, 지방공사, 한국토지주택공사 및 지방공사가 50% 초과 출자한 법인

- (건축주·이해관계자) 조속한 정비가 이루어질 수 있도록 지자체의 정비계획 수립 및 정비 방법 결정에 적극 협조하고 안전사고 예방을 위해 현장 조치 시행

2 정비방법 결정 기준

- 공사중단 건축물별 특성을 분석하여 특성별 교차분석을 통한 결과를 활용하고, 특성별 분류의 세부 기준은 지자체 여건에 맞게 수립

<공사중단 건축물 특성별 분석 방향(예시)>

분 류	유 형	분석방향
입지 특성	• 도심형(수도권 및 광역시 등 중심지)	• 도심지에 위치할수록 사업성(또는 수요성) 확보가 용이하고 정비 시에는 공익성 제고 효과 증대 (미정비시 상대적 위해도 증가) • 교외에 위치할수록 사업성 및 공익성이 낮아 공공 개입 최소화 검토(안전조치명령)
	• 도시형(주요 도시의 동지역)	
	• 교외형(읍, 면, 리)	
권리 관계	• 권리관계 조정이 용이	• 권리관계 관련자의 수 및 권리관계 해결 난이도를 고려 • 권리관계 조정이 용이할수록 공사재개 등 정비추진 가능성 상대적 용이
	• 권리관계 조정이 非용이	
건물 용도	• 일반수요시설 (주택, 판매, 업무 시설 등)	• 일반수요 시설일수록 수요확보가 용이하여 공사재개 가능성 높음 • 특정시설의 기존 용도 유지시 수요확보가 어려운 경우 용도변경 등 검토
	• 특정 수요시설 (숙박, 종교, 교육, 의료, 공업, 노인시설 등)	
공정 현황	• 골조 미완료	• 공정률이 낮을수록 철거 또는 설계변경을 통한 활용이 용이 • 골조가 완료된채 중단기간이 장기화될 경우 설계 및 구조변경 어려움
	• 골조 완료	
규모 (연면적)	• 소규모(1천㎡ 미만)	• 소규모의 경우 상대적으로 권리관계 발생비율, 철거 또는 공사재개 등을 위한 추가 비용부담 낮음 • 대규모일수록 권리관계 조정 난이도 높을 가능성
	• 중규모(1천㎡ ~ 1만㎡ 미만)	
	• 대규모(1만㎡ 이상)	

- 공사중단 건축물을 시간의 흐름과 준비 및 대처의 관점에서 정비 단계를 세분화하여 해당 지자체 여건에 맞게 전략 수립

<공사중단 건축물 단계별 분석 방향(예시)>

분 류	유 형	분석방향
발생 전 (관리단계)	• 도시미관 관리	• 공사중단 가능성이 높거나 안전이 우려되는 건축물 및 주변을 예방적 차원에서 관리하여 민원 및 사고 발생 최소화 유도
	• 건축물 및 주변(보행로 등) 안전관리	
	• 잦은 민원 발생 건축물 관리	
발생 (정비단계)	• 공사중단 초기(5년 이하) 재개 가능성	• 공사중단 기간에 따라 '초기(5년 이하)' 건축물 선제적 지원 • 재개 가능성이 낮은 건축물은 사고 발생을 막기 위한 안전관리 집중 • 재개 가능성 있는 건축물은 정비사업 시행
	• 공공(선도사업) 및 민간자력재개(정비사업, 연계사업 등) 활용 가능성	
	• 장기방치 건축물(15년 이상) 위험도 평가	
발생 후 (점검단계)	• 분기별 상시 점검(관리카드 작성)	• 상시 점검 및 관리체계 기반 마련을 통한 정확도 개선 및 연속성 확보
	• 정기 실태조사(구조기술사, 공무원 등 참여)	
공통	• 단계별 안전관리 전담 기구(인력) 지정	• 지역 유관기관과 업무협약을 통한 생활안전 차원에서 공사중단 건축물 관리되도록 협업모델 구상
	• 교육 및 홍보를 통한 건축주, 이해관계자, 공무원 등 인식개선 및 안전 체감도 향상	

- 공사중단 건축물 특성별 분석 결과와 정비사업의 시급성 및 파급효과, 사업성, 시·군·구 및 이해관계자 추진 의지, 사업의 용이성 등을 종합적으로 고려하여 최종적인 정비 방향 결정

<정비 우선순위 결정 기준(예시)>

항 목	주요 내용
시급성 및 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> • 안전사고(분석 및 안전조치 등급) 및 범죄발생 우려 • 경관개선 및 주변 활성화 파급효과
사업성 평가	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업 예상 사업수지(철거 비용, 공사비용, 예상 분양가 등) • 재개 가능성(주변 입지적 특성, 토지의 사용 가치 등)
기존건축물 활용 가능성	<ul style="list-style-type: none"> • 기존건축물 구조안전검사 결과 기반 활용 가능성 (구조물의 강도, 균열, 변형, 마감 등 상태 현황 및 공정률 등)
시·군·구 추진 의지	<ul style="list-style-type: none"> • 실태파악 및 전담조직 또는 인력배치 상황 • 용도변경 및 건축기준 특례 적용 가능 사항 • 구체적인 정비방안(보상방안, 용도·규모 등) 제시여부
이해관계자 추진 의지	<ul style="list-style-type: none"> • 이해관계자 정비사업 추진 동의 여부 • 채권단 단일화 여부 및 채권감액 규모 등
사업추진 용이성	<ul style="list-style-type: none"> • 조속한 정비추진 가능성(경매 진행 여부, 유치권 등) • 건물·토지 소유자 분리 여부, 채권자 수 여부

VI 재정지원 계획 등

- 국가의 재정지원
 - 공공 주도의 정비사업을 지속 추진하고 민간의 자력 공사재개 활성화를 위해 예산을 안정적으로 지원할 수 있는 방안을 지속적으로 강구

- 지방자치단체의 재정지원
 - 지자체는 정비사업 실효성 향상을 위하여 정비지원기금 확보를 위해 노력

* 시·도지사는 해당 지역 도시환경 정비 및 개선사업 명목으로 확보한 예산을 정비가금 재원으로 활용 가능하도록 노력