

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 실태조사 방법론 연구

Addressing Abandoned Buildings : Survey Methodology

임유경 Lim, Yookyoung

임현성 Lim, Hyun-Sung

(a u r i

AURI-정책-2014-4
공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 실태조사 방법론 연구
Addressing Abandoned Buildings : Survey Methodology

지은이: 임유경, 임현성

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2014년 9월 30일, 발행: 2014년 9월 30일

주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-004-0

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

Ⅰ 연구책임	임유경 부연구위원
Ⅰ 연구진	임현성 연구원
Ⅰ 연구보조	이슬비 연구인턴, 김선훈 연구보조원
Ⅰ 외부연구진	한국감정원 연구개발실

Ⅰ 연구심의위원	서수정 선임연구위원 오성훈 연구위원 김용수 국토교통부 사무관 이만형 충북대학교 교수 조판기 국토연구원 연구위원
----------	---

○ 개요

- 2013년 5월 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」이 제정되어 방치 건축물 문제에 공공이 개입할 수 있는 법적 근거가 마련되었음
- 국토교통부장관은 2년 마다 공사중단 건축물 실태조사를 실시하고 정비기본계획을 수립하여 공사중단 건축물의 정비를 위한 국가의 정책방향을 제시해야 함
- 공사중단 건축물 실태조사는 국가 정책방향 설정 및 예산 집행의 타당성을 제공하고 사적 재산권에 대한 공공 개입의 근거를 제시하며 지역 단위의 맞춤형 정비계획 수립을 위한 기초자료를 구축하는 단계임
- 본 연구에서는 법 제4조에 규정된 공사중단 건축물 실태조사에 대비하여 조사를 효율적으로 수행하기 위한 방법론을 정립하고자 하였음

○ 정책제언

- 공사중단 건축물의 체계적인 관리를 위해서는 실태조사의 시급성이 요구되는 ‘확정 방치 건축물’과 중장기적인 관리가 요구되는 ‘잠정 방치건축물’로 구분할 필요
- 기초지자체는 세움터 정보를 기반으로 ‘잠정 방치건축물’ 목록을 작성하여 현황을 관리하고 상시적으로 모니터링하는 한편, 국토교통부와 전문조사기관은 ‘확정 방치건축물’을 대상으로 현장점검과 정밀점검을 수행해야 할 것임
- 실태조사는 1) 대상의 한정, 2) 사전조사, 3) 현장조사, 4) 심층조사의 네 단계로 구분하고 방치 정도에 따라 순차적으로 진행하며, 조사 결과를 이력관리대장에 기재하여 체계적으로 관리해야 할 것임
- 향후 공사중단 건축물을 체계적으로 관리하기 위해서는 착공신고 이후 사용승인 신청 이전에 공사중단 여부를 판단하기 위한 「건축법」상 신고 절차를 마련할 필요

○ 기대효과

- 조사 절차와 항목, 조사 주체별 역할을 제시하여 향후 국토교통부 ‘공사중단 건축물 실태조사’의 효율적 시행 기대
- 방치건축물 현황 이력관리체계를 구축하여 실태조사의 실효성을 높이고, 국가 차원에서 방치건축물 관련 정책방향을 설정하고 지자체에서 정비계획을 수립하기 위한 합리적 근거를 마련할 수 있을 것으로 기대

연구요약

제1장 서 론

2013년 하반기를 기준으로 전국적으로 공사가 중단된 후 2년 이상 지난 건축 현장은 총 478개소이며, 이들 중 49.18%에 이르는 210개 현장이 10년 이상 방치되고 있다. 건축물이 오랫동안 방치되면서 도시 미관과 안전을 저해하고 지역 평판을 떨어뜨리는 등 주변 지역에 부정적인 영향을 미치고 있음에도 불구하고 방치현장은 대부분 민간 소유이기 때문에 공공이 개입하는 데에 한계가 있었다. 이에 국회는 2013년 5월에 공공부문이 직접 개입하거나 간접적으로 지원하여 방치건축물을 정비할 수 있는 권한을 규정한 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법(2014년 5월 23일 시행, 이하 「방치건축물정비법」)을 제정하여 방치건축물 문제를 해결하기 위한 법적 근거를 마련하였다.

이 법에 따라 국토교통부장관은 2년 마다 공사중단 건축물 실태조사를 실시하고 정비기본계획을 수립하며, 시·도지사는 정비계획을 수립하고 정비를 시행한다. 본 연구는 「방치건축물정비법」 제4조에 규정된 공사중단 건축물 실태 전수조사에 대비하여 조사를 효율적으로 수행하기 위한 방법론을 정립하는 것을 목적으로 한다.

제2장 공사중단 건축물 실태조사의 의미

2장에서는 「방치건축물정비법」 제정 배경과 의의, 공사중단 건축물 실태조사의 의미를 살펴보고 조사 목표를 설정하였다. 「방치건축물정비법」에

서는 방치건축물 문제 해결을 위한 공공 개입의 근거를 규정하고 방치 상태에 따른 차별적 개입 수단을 제시했으며 시·도지사가 정비계획을 수립하도록 하여 광역지자체 차원에서 실행 전략을 마련하도록 하였다. 공사중단 건축물 실태조사는 국가 정책 방향 설정 및 예산 집행의 타당성을 제공하고 사적(私的) 재산권에 대한 공공 개입의 근거를 제시하며 지역 단위의 맞춤형 정비계획 수립을 위한 기초자료를 구축하는 단계이다. 이에 본 연구에서는 방치건축물 실태조사의 목표를 방치건축물 발생 특성과 문제를 이해하고, 주변 지역에 미치는 위해(危害) 정도를 실증적으로 규명하며, 공공 개입 수준 및 정비 방향 설정을 위한 근거를 도출하는 것으로 설정하였다.

제3장 공사중단 건축물 실태조사 방법론 검토

3장에서는 공사중단 건축물 실태조사의 방법론을 검토하고 시범 실태조사를 실시하여 예상 문제점을 도출하였다.

우선 실태조사를 효과적으로 수행하기 위해 예산과 기간을 고려하여 조사 대상을 한정하고 조사 주체와 절차를 정립하였다. 공사중단 시점을 명확하게 파악할 수 있는 제도적 수단이 없는 현실을 고려하여 공사중단 기간만을 기준으로 조사 대상을 한정하기보다는 민원과 소송에 의해 문제의 심각성이 제기되어 지자체가 인지하고 있는 현장으로 한정하였다. 조사 절차를 1) 대상 한정, 2) 사전조사, 3) 현장조사, 4) 심층조사의 네 단계로 구분하여 기초적인 현황은 지자체가 파악하고 현장 및 심층조사를 국토교통부 또는 위탁기관이 수행하도록 하였다. 조사 항목에는 「방치건축물정비법」 및 동법 시행령에서 규정하는 지역별 소재현황, 공사 진행상황 및 중단기간, 공사중단 원인, 권리관계 현황, 안전상태, 인접 도로 및 건축물 현황, 설계도서 현황을 기본적으로 포함하면서 일부 항목을 세분하였다.

제4장 공사중단 건축물 실태조사 추진 및 정책개선 방안

4장에서는 시범 실태조사에서 나타난 문제점을 토대로 실태조사 방법 추진 방안을 제시하고 정책개선 사항을 제안하였다. 실태조사 대상 범위를 ‘확정’과 ‘잠정’ 방치건축물로 구분하였으며, 실태조사 절차별로 담당 주체를 명시하였다. 또한 방치 여부를 확인하는 절차를 강화하고 관련 자료를 확보하여 체계적으로 이력을 관리할 수 있는 관리대장을 제시하는 한편, 조사기준의 객관성을 확보하기 위해 조사 항목을 육안조사 위주로 재조정하였다. 방치건축물 활용 가능성을 판단하고 비용을 추정하기 위해서는 합리적이고 객관적인 방법론을 정립할 필요가 있으나, 이는 향후 보다 많은 자료를 축적한 이후에 가능할 것이다. 정책 개선 사항으로는 건축물 착공 이후 공사가 중단될 경우 이를 파악할 수 있도록 자동 신고 의무 절차를 마련하도록 하였으며, 위험요소 철거 및 실태조사를 위한 제도적 강제 근거를 마련하고 재정을 확보할 것을 제안하였다.

‘방치 심각성 및 정비 가능성’

적극적인 개입이 요구되는 건축물이 다수이며 종합적인 분석을 통해 정비 가능성을 모색할 필요

방치 원인

재산권 분쟁 등으로 인한 방치가 다수로 간접적인 지원 대책 검토

위해 여부

장비 및 부작물에 대한 사고위험 우려로 꾸준한 관리 점검 기능 강화 필요



[그림] 공사중단 건축물 실태조사 절차별 한계 및 개선 방향

제5장 결 론

국토교통부에서 2년 주기로 실시하는 실태조사는 방치건축물 정비기본 계획을 수립하는 근거가 된다. 본 연구에서는 시범 실태조사에서 나타난 조사 항목별 조사 방법상의 문제점을 분석하여 개선방향을 제시하였고, 조사 결과를 바탕으로 공사중단 건축물 실태조사 매뉴얼(안)을 제시하였다. 매뉴얼은 조사 개요 및 방법으로 구성되며, 기초현황조사-사전조사-현장조사-심층조사의 실태조사 단계별로 조사표, 항목별 조사 및 기입 방법이 명시되어 있다.

다만, 예산과 시간의 한계로 시범 실태조사 대상을 대구시와 경기도의 방치 현장 11개소로 한정하였으므로 보편적이고 객관적인 조사방법을 제시하기에는 한계가 있다. 또한 실태조사 대상을 민원 또는 소송이 제기되어 지자체가 현황을 파악하고 있는 방치 현장으로 한정하였는데, 지자체마다 목록을 작성하는 기준이 다르기 때문에 대상 선정이 정확하게 이루어지지 못했다는 문제가 있다. 공사중단 건축물 실태조사 방법론을 보다 객관적이고 합리적으로 정립하기 위해서는 보다 많은 방치건축물의 위해(危害) 정도와 정비 가능성을 검토하여 「방치건축물정비법」 적용 대상을 보다 명확하게 정의할 필요가 있으며, 이는 향후 과제로 남긴다.

주제어 : 공사중단 장기방치 건축물, 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별 조치법, 실태조사, 실태조사 방법론

차 례

제1장 서 론	1
1. 연구 배경 및 필요성	1
2. 연구 목적 및 방법	8
1) 연구 목적	8
2) 연구의 공간적 대상	9
3) 연구 방법	9
3. 주요 선행 연구와 본 연구의 차별성	10
1) 선행연구 현황	10
2) 선행연구와의 차별성	12
제2장 공사중단 건축물 실태조사의 의미	15
1. 방치건축물정비법 제정 배경과 의의	15
1) 공사중단 방치건축물 발생 특성	15
2) 방치건축물로 인해 야기되는 문제의 특성	18
3) 방치건축물정비법 제정의 의미	20
2. 공사중단 건축물 실태조사의 의미	23
1) 국가 정책 방향 설정 및 예산 집행의 근거 제공	23
2) 사적(私的) 재산권에 대한 공공 개입 근거 제시	24
3) 지역 단위의 맞춤형 정비계획 수립 및 정비 시행을 위한 기초자료 구축	24
3. 공사중단 건축물 실태조사의 목표	25
1) 방치건축물 발생 특성과 문제에 대한 이해	25

2) 주변 지역에 대한 위해(危害) 여부 및 정도 규명	25
3) 공공개입 수준 및 정비 방향 설정을 위한 근거 도출	25

제3장 공사중단 건축물 실태조사 방법론 검토 27

1. 실태조사 수행의 기본 전제 및 원칙 설정	27
1) 대상의 한정	27
2) 조사 주체 및 절차의 정립	29
2. 공사중단 건축물 실태조사 절차 및 항목(안)	33
3. 공사중단 건축물 시범 실태조사	35
1) 시범 실태조사 수행 개요	35
2) 공사중단 건축물 시범 실태조사 수행 결과	39
3) 공사중단 건축물 시범 실태조사 결과 종합	41
4. 실태조사 예상 문제점 및 개선방향	45
1) 조사 대상 확정 단계 : 방치 여부 검증 부실로 인한 확인 절차 강화 필요 ..	45
2) 사전조사 단계 : 자료 확보와 체계적인 이력관리 필요	45
3) 현장조사 단계 : 육안조사 중심의 항목 설정 및 조사기준 객관성 확보 필요 ..	47
4) 심층조사 단계 : 활용 가능성 판단과 비용 추정의 합리적 수행 필요	49
5) 소결	51

제4장 공사중단 건축물 실태조사 추진 및 정책개선 방안 53

1. 공사중단 건축물 실태조사 추진 방안	53
1) 조사 대상의 범위, 추진 주체별 역할 및 절차 재정립	53
2) 이력관리대장 마련	57
3) 조사 매뉴얼 작성	59
4) 조사항목의 객관화	59
2. 정책 개선 사항	61
1) 방치건축물 자동 신고의무 마련	61
2) 위험요소 철거 및 실태조사를 위한 제도적 강제 근거 및 재정 확보	62

제5장 결 론	65
1. 연구 성과	65
2. 연구 한계 및 향후 과제	67
1) 연구 한계	67
2) 향후 과제	68
참고문헌	69
Summary	71
부록1. 착공신고 후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 현황	73
부록2. 방치건축물 시범 실태조사 결과	75
부록3. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 매뉴얼(안)	141
부록4. 철거비, 공정률 산정 방법(안)	154
부록5. 방치건축물 이력관리대장 양식(안)	160
부록6. 방치건축물 안전상태 및 관리현황 조사항목(안)	167
부록7. 실태조사 수수료 예산 산정(안)	169

표차례

[표 1-1] 공사중단 방치건축물 현황(동수 기준, 2013 하반기)	2
[표 1-2] 공사중단 건축물의 방치기간(현장수 기준, 2013 하반기)	2
[표 1-3] 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 주요 내용	4
[표 1-4] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성	12
[표 3-1] 타 법령에 의한 실태조사 사례	29
[표 3-2] 타 법령에 의한 실태조사 점검절차	31
[표 3-3] 타 법령에 의한 실태조사 매뉴얼에서의 점검방법 · 세부기준 제시 현황	32
[표 3-4] 공사중단 건축물 실태조사 절차별 검토사항(안)	34
[표 3-5] 공사중단 건축물 시범 실태조사 대상	36
[표 3-6] 공사중단 건축물 시범 실태조사 결과 종합1	39
[표 3-7] 공사중단 건축물 시범 실태조사 결과 종합2	40
[표 3-8] 시범 실태조사 대상 11건에 대한 방치 심각성 및 정비가능성 관련 조사 항목	42
[표 3-9] 공사중단 건축물 대상 확정 단계의 문제점 및 개선방향	45
[표 3-10] 공사중단 건축물 사전조사 단계의 문제점 및 개선방향	46
[표 3-11] 공사중단 건축물 현장조사 단계의 문제점 및 개선방향	48
[표 3-12] 공사중단 건축물 심층조사 단계의 문제점 및 개선방향	50
[표 4-1] 공사중단 건축물 실태조사 대상 구분	54
[표 4-2] 공사중단 건축물 실태조사 절차 및 추진 주체	56
[표 4-3] 공사중단 방치건축물 현장수를 고려한 조사비용 산정	63

그림차례

[그림 1-1] 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 방치건축물 정비 추진 절차	6
[그림 2-1] 공사중단 건축현장 발생 현황(2013년 하반기 기준)	16
[그림 2-2] 공사중단 건축현장 방치기간 현황(2013년 하반기 기준)	17
[그림 2-3] 시·도별 방치건축물 용도 분포 현황(2013년 하반기 기준)	17
[그림 2-4] 시·도별 방치건축물 방치 사유(2013년 하반기 기준)	18
[그림 2-5] 공사중단 방치건축물 정비를 위한 국토교통부장관 및 시·도지사의 역할	20
[그림 2-6] 공사중단 방치건축물 정비 시행 과정에서의 공공 개입	21
[그림 2-7] 방치자산 정비를 위한 의사결정 구조	26
[그림 3-1] 착공이후 연도별 미준공 건수	28
[그림 3-2] 행위주체별 유지관리 점검절차의 개요도(예)	30
[그림 3-3] 공사중단 건축물 실태조사 기본절차	33
[그림 3-4] 대구광역시 공사중단 건축물 위치도(사례1~7)	36
[그림 3-5] 경기도 공사중단 건축물 위치도(사례 8~10)	37
[그림 3-6] 경기도 공사중단 건축물 위치도(사례11)	37
[그림 3-7] 공사중단 건축물 시범 실태조사 수행 절차	38
[그림 3-8] 위해도·구조안전·관리상태·공정률의 종합 진단을 통한 정비방향 결정	42
[그림 3-9] 방치의 원인(분쟁)과 공공의 조치 유형	43
[그림 3-10] 방치건축물의 위해 여부에 따른 공공개입 가능성	44
[그림 3-11] 공사중단 건축물 실태조사 절차별 한계 및 개선 방향	52
[그림 4-1] 이력관리대장 구성과 조사절차 간의 관계	58
[그림 4-2] 관련 건축행위 절차와 공사 중단 방치건축물의 발생 구간	62

제1장 서 론

1. 연구 배경 및 필요성
2. 연구 목적 및 방법
3. 주요 선행 연구와 본 연구의 차별성

1. 연구 배경 및 필요성

1) 공사중단 건축물의 장기 방치로 인한 사회 문제 발생

□ 공사중단 방치건축물 현황¹⁾

2013년 하반기를 기준으로 전국적으로 공사가 중단된 후 2년 이상 지난 건축물²⁾은 총 880개 동으로써(현장수 기준 478개소), 이 중 94개 동(10.68%)은 공사가 재개되거나 철거되었지만 89.32%에 이르는 786개 동(현장수 기준 427개소)은 공사가 중단된 채 방치되고 있다. 용도별 분포를 보면 공동주택이 48.98%(385개 동)로 가장 높은 비율을 차지하고 상업용 건축물이 31.81%(250개 동), 교육사회용 건축물 8.65%(68개 동)의 순서로 높은 비율을 보인다.

1) 국토교통부에서 반기별로 취합하는 공사중단 방치건축물 현황 자료 참조

2) 2013년 5월 22일 제정된 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에서 ‘공사중단 후 2년 이상이 경과한 건축물’을 ‘공사중단 건축물’로 규정하고 있으므로 본 연구에서의 ‘공사중단 장기방치 건축물’에서는 공사중단 후 2년이 경과하지 않은 방치건축물은 연구 대상에서 제외하였다.

[표 1-1] 공사중단 방치건축물 현황(동수 기준, 2013 하반기)

계	공동주택	단독주택	상업용	공업용	교육사회용	기타
786(100%)	385(48.98)	25(3.18)	250(31.81)	13(1.65)	68(8.65)	45(5.73)

※ 출처 : 국토교통부 내부자료

□ 건축물 방치 장기화

잔존하는 공사중단 건축현장 427개소 중 방치 기간이 3년 미만인 비율은 9.13%(39개소)에 그치는 반면, 10년 이상 방치되고 있는 현장은 210개소, 49.18%에 이르러서 방치가 장기화되고 있음을 알 수 있다. 공사중단 건축물의 평균 방치 기간은 10.4년(2013년 하반기, 현장수 기준)이며, 용도별로는 단독주택의 평균 방치기간이 14.2년으로 가장 긴 것으로 나타난다.

[표 1-2] 공사중단 건축물의 방치기간(현장수 기준, 2013 하반기)

계	3년 미만	3년~5년	5년~10년	10년 이상	평균(년)
427(100%)	39(9.13)	50(11.71)	128(29.98)	210(49.18)	10.4

※ 출처 : 국토교통부 내부자료

□ 장기방치 건축물은 도시의 미관을 저해할 뿐 아니라 주변 환경에 악영향

건축물이 오랫동안 방치될 경우 각종 범죄 장소로 이용되거나 청소년들의 비행 장소로 활용되어 주변 환경에 부정적 영향을 미치며, 이미 설치된 구조물과 건축 자재를 제대로 관리하지 않을 경우 안전사고가 발생할 우려가 있다.

※ 제주도 지역 장기 공사중단 건축물 26곳, 도시미관 저해·청소년 우범지대화

제주시 지역에 무분별하게 방치된 공사중단 건축물이 골칫거리가 되고 있다. 장기간 방치되면서 도시 미관을 저해하는 것은 물론 자칫 범죄와 청소년 탈선 장소로 악용될 우려를 낳고 있기 때문이다. 11일 제주시에 따르면 올해 10월 말 현재 제주도 지역에서 장기간 공사가 중단된 건축물은 모두 26곳이다. 용도별로는 상업용 시설이 18곳으로 가장 많고, 주거용 주택 5곳, 기타 3곳이다.

이들 건축물 대부분이 부도나 자금난 등으로 채권·채무관계가 얽혀 있어 소송이 진행되고 있다 보니 공사재개는 상당 기간 힘들 것으로 예상되고 있다. 사정이 이렇다 보니 공사중단 건축물이 도시 미관을 저해하는 흉물로 전락하고 있는 데다 범죄와 청소년 탈선 장소로 악용될 우려를 낳고 있다.

- 제주매일, 2013년 11월 11일,

※ 창원 천광학교 실종 아동 폐건물서 익사체로 발견

정 군이 숨진 채 발견된 곳은 학교와 얼마 떨어져 있지 않은 곳이었다. 24일 오전 10시 35분 창원시 성산구 남산동의 한 폐건물 지하 3층에서 정 군이 물에 빠져 숨져 있는 것을 수색 작업을 하던 소방대원이 발견했다. (중략)정 군이 발견된 폐건물은 지상 9층, 지하 4층 규모로 지하 3층까지 물에 잠겨 있었다. 이 건물은 짓다가 만 채 20년 가까이 흉물로 방치돼 왔다.

- 연합뉴스, 2014년 2월 24일,

방치건축물이 주변 환경과 커뮤니티에 부정적인 영향을 미친다는 사실은 방치건축물 문제가 개인이 소유한 개별 필지 차원에 그치지 않는, 지역 문제임을 보여주며, 공해(公害)를 유발하기 때문에 이를 방지하기 위해 공공 개입이 필요하다는 사실을 보여준다.

미국과 일본 등에서는 방치자산(vacant property) 문제를 해결하기 위해 소유주에게 건축물의 유지·관리 의무를 부여하거나 공공이 필요한 조치를 취할 수 있도록 법제도적 근거를 마련하고 있다.

※ 미국 리보니아 시의, ‘빈 그리고 버려진 건물 조례’는 “시 의회는 빈 그리고 버려진 구조물이 커뮤니티에 문제를 일으킨다고 판단한다. 그것은 자산의 가치를 하락시키고, 악영향을 초래하며, 삶의 질을 악화시키고, 공공의 건강과 안전 그리고 복지에 영향을 줄 뿐만 아니라 인간의 상해와 범죄 활동에 이르게 한다. 또한, 빈 그리고 버려진 구조물은 시의 행정적·법적 규제에 있어 과도한 비용을 유발시킨다. 이러한 이유로, 시 의회는 빈 그리고 버려진 자산의 장기적 방치를 시민에게 용인할 수 없는 현상으로 규정한다.”라는 선언으로 시작한다³⁾.

- 미국 리보니아 시 ‘빈 그리고 버려진 건물 조례
(Vacant and Abandoned Building Ordinance)’

3) 임유경·임현성(2012), 「근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.291. 참조

2) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제정

국내에서도 경기 침체가 장기화되고 부동산 시장 상황이 악화되면서 공사가 중단된 건축물이 장기 방치되는 사례가 증가하고 있으나 이들 방치건축물 문제를 해결하기 위한 제도적 근거가 미흡하였다.

이에 2013년 5월 22일 공사가 중단된 현장의 환경을 개선하기 위해 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법(이하 방치건축물 정비법)⁴⁾」이 제정되어 2014년 5월 23일부터 시행(법률 제11796호)되었다.

「방치건축물정비법」은 “공사가 중단되어 장기간 방치된 건축물의 정비사업에 필요한 사항을 규정함으로써 공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며 국토이용의 효율성을 제고하는 것을 목적(제1조)”으로 한다.

「방치건축물정비법」이 제정됨으로써 공사가 중단된 채 미관 저해, 범죄 유발, 화재와 붕괴 위험 등 주변에 부정적인 영향을 미치는 방치건축물에 철거명령, 분쟁 조정, 취득 후 정비 등 공공이 개입하여 정비할 수 있는 법적 근거가 마련되었다.

[표 1-3] 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 주요 내용

조문번호	조문명	주요 내용
제1조	목적	·방치건축물정비법의 제정 목적
제2조	정의	·공사중단 건축물, 정비사업, 건축주 등 용어 정의
제3조	다른 법률과의 관계	·정비사업에 관하여 다른 법률에 우선 적용
제4조	공사중단 건축물 실태조사	·2년 주기 실태조사 실시(국토교통부 장관)
제5조	공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등	·2년 주기 정비기본계획 수립(국토교통부 장관)
제6조	공사중단 건축물 정비계획의 수립 등	·정비계획 수립(시·도지사)

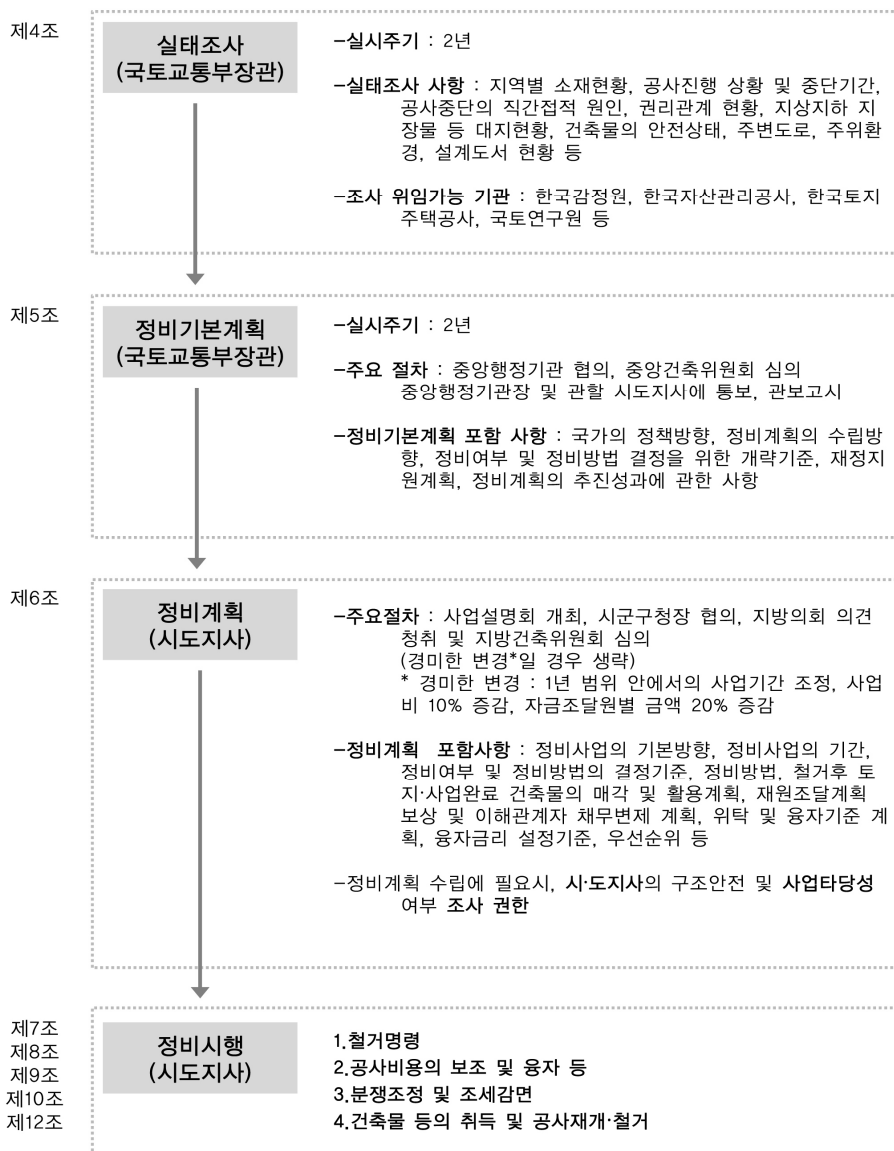
4) 국가법령정보센터에서 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」의 약칭을 「방치건축물정비법」으로 명시

조문번호	조문명	주요 내용
제7조	철거명령 등	·철거가 불가피하다고 판단되는 경우 철거명령 가능
제8조	공사비용의 보조 등	·정비계획으로 정하는 바에 따라 공사비용 일부 보조 또는 융자 가능
제9조	분쟁의 조정	·시·도지사의 분쟁조정 권한 규정 ·지방건축분쟁위원회에 위임 가능
제10조	조세 감면	·취득 후 공사를 재개할 경우 취득세 감면
제11조	공사중단 건축물 등의 취득	·정비사업을 위하여 필요한 경우 토지·물건·권리를 협의 또는 수용을 통해 취득 가능
제12조	취득한 공사중단 건축물의 정비	·시·도지사는 건축물 취득 후 지체 없이 철거하거나 공사재개
제13조	공사중단 건축물 정비기금의 설치	·정비기금 설치 및 조성(시·도지사)

※ 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 조문을 바탕으로 재정리

3) 법률에서 장기방치 건축물 정비 프로세스 규정

「방치건축물정비법」에서는 실태조사 시행, 정비기본계획과 정비계획 수립, 철거명령 등 장기방치 건축물의 정비 관련 프로세스를 규정하고 있다. 국토교통부는 2년마다 실태조사를 실시하고 그 결과를 바탕으로 정비기본계획을 수립하며, 시·도지사는 정비계획을 수립하여 이를 시행하도록 규정되어 있다[그림 1-1].



[그림 1-1] 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 방치건축물 정비 추진 절차

※ 유광흠 · 임유경(2013), p.186의 [그림 5-1] 일부 수정

4) 방치건축물 정비를 위한 기초 단계로서 실태조사의 중요성

국토교통부장관은 동법에서 정한 바에 따라 2년마다 공사중단 장기방치 건축물 실태조사를 실시하며, 조사 결과는 향후 정비기본계획 및 정비계획 수립 방향을 설정하는 근거가 된다. 국토교통부는 현재 1년에 두 차례(상·하반기) 시도 협조로 방치건축물의 용도, 면적, 방치기간, 유해등급 등 일반 현황을 파악하고 있다. 그러나 조사 대상과 방법, 절차가 불명확하여 조사결과를 신뢰하기 어렵다.

방치건축물에는 복잡한 권리관계가 얹혀 있는 경우가 많고 사업타당성이 낮아 관련 주체들이 자발적으로 문제를 해결하는 데 한계가 있다. 따라서 공공이 개입할 필요가 있는데, 공공 지원을 기대하여 방치 상태를 유지하는 도덕적 해이(moral hazard)를 막고 공공 개입이 합리적으로 이루어지기 위해서는 공공 개입이 꼭 필요한지 사전에 면밀하게 검토할 필요가 있다. 특히 실태조사에서 방치건축물의 현황과 문제를 구체적으로 진단해야 하며, 철거 또는 재활용 등 정비 방향을 결정하는 합리적인 근거를 제시해야 한다.

5) 「방치건축물정비법」에서 규정하는 실태조사의 실효성 제고를 위해 방법론 정립 필요

「방치건축물정비법」 제4조(공사중단 건축물 실태조사)에서는 국토교통부장관으로 하여금 공사중단 건축물의 지역별 소재 현황, 공사 진행상황 및 중단기간, 공사중단의 직접적·간접적 원인, 건축물별 권리관계 현황 등에 대해 2년을 주기로 실태조사를 실시하도록 규정한다.

방치건축물 실태조사는 전국에 산재한 방치건축물에 대한 전수 조사로 진행될 예정인데, 국토교통부 내부자료에 따르면 2013년 하반기 현재 전국적으로 427개소의 공사중단 현장(동수 기준 786동)이 존재한다. 전수 조사에 앞서 조사 세부 항목과 조사 방법, 조사를 진행하기 위한 인원과 소요 예산을 검토할 필요가 있으며, 정비계획 수립 단위인 지자체(시·도) 단위로 시범 실태

조사를 실시하여 조사 방법을 정립할 필요가 있다. 또한 향후 정비기본계획과 정비계획을 수립하기 위해 필요한 조사항목을 도출하고 조사를 원활하게 진행하기 위해 주체별 역할을 정립하여 구체적이고 객관적인 조사 방법을 정립해야 할 것이다.

시범 실태조사 결과를 토대로 정비기본계획 및 정비계획 수립 방향을 설정하고 철거와 정비에 소요되는 예산을 추정하는 등 법률의 효율적 시행을 위한 기초 자료를 구축할 수 있을 것이다.

2. 연구 목적 및 방법

1) 연구 목적

- 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 방향과 목표 설정
 - 방치건축물 실태조사 필요성과 의의 검토
 - 실태조사 목표와 추진 방향 설정
- 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 방법론 제시
 - 전국 방치건축물 현황에 대한 문헌조사, 법에서 규정한 절차에 따른 실태조사 항목·방법 검토
 - 특정 지역을 대상으로 시범 실태조사를 실시하여 향후 전국 단위의 합리적 전수 조사를 위한 방법론 제시
- 공사중단 장기방치 건축물 정비방향을 설정하기 위한 시사점 도출
 - 방치건축물의 물리적 상태, 권리관계, 위해등급을 파악하여 정비 방향(철거 또는 활용) 설정 및 소요 예산, 예상 문제점 도출
 - 정비기본계획과 정비계획 수립 방향을 설정하기 위한 시사점 도출

2) 연구의 공간적 대상

□ 17개 시·도⁵⁾ 중 한 개 광역지자체를 선정, 1차 사전 실태조사 진행

공사중단 장기방치 건축물 정비계획이 시·도 단위로 수립되므로 한 개 광역지자체를 대상으로 전수조사를 실시하고자 한다. 이를 위해 국토교통부에서 관리하고 있는 시·도별 방치건축물 현황 자료를 참고하여 여러 유형의 방치건축물이 존재하여 유형별 현황과 문제점을 효과적으로 파악할 수 있는 지자체를 선정하였다.

※ 시범 실태조사 예산과 기간을 고려하여 방치현장이 10개 내외인 광역지자체를 대상으로 하되, 주거·상업·교육·사회 등 다양한 유형의 방치건축물이 있는 지자체를 선정하였다. 대구광역시는 2013년 하반기에 9개소의 건축 현장이 방치되어 있으며, 공동주택, 상업용 및 교육사회용 건축물이 포함되어 있다⁶⁾.

□ 유형별 실태 파악을 위해 조사 대상 추가

1차 조사 대상으로 선정된 대구광역시에 존재하지 않는 유형의 방치건축물(공장, 단독주택, 중규모 상업시설, 종교시설) 실태를 파악하고 조사상 문제점을 도출하기 위해 경기도에 위치한 4개 사례를 추가하였다.

3) 연구 방법

□ 문헌조사

- 관련 개념과 이론, 선행연구 동향, 법·제도 조사, 유사 실태조사 사례 분석

□ 방치건축물 시범 실태조사(위탁용역기관과 공동수행)

- 1개 광역지자체(시·도)를 대상으로 방치건축물 시범 실태조사 시행

□ 전문가 자문회의 및 업무협의회

- 공공·학계·실무 전문가 자문회의, 지자체 공무원 대상 업무협의회 개최

5) 서울특별시, 세종특별자치시, 6개 광역시, 8개 도와 제주특별자치도 포함

6) 2개 사례는 공사가 재개되어 조사 대상에서 제외하였다.

3. 주요 선행 연구와 본 연구의 차별성

1) 선행연구 현황

□ 방치건축물의 정비체계 구축을 위한 개선방안 논의

공사중단 장기방치 건축물이 도심의 미관을 저해하고 안전 사고를 유발하는 등의 문제가 발생하면서 방치건축물을 체계적으로 정비하기 위한 다양한 논의가 이루어지고 있다.

이만형(2011)⁷⁾은 안전관리를 위한 재원 마련의 필요성, 권리관계가 복잡하여 행정적 개입을 통한 문제해결의 어려움, 방치건축물에 대한 명확한 판단 기준이 없어 관련 제도 운영에 어려움이 있다는 점을 문제점으로 지적하였다. 방치건축물 정비 및 활용을 위한 제도 개선방안으로는 중앙정부가 행정행위를 통해 신규사업자를 유도하거나 기금 조성을 통한 지자체의 직접 매입·개발하는 방식의 해결 방안을 제안하였으며, 방치건축물의 매입 및 활용방안을 제시하였다.

이재우·조판기 외(2010)⁸⁾는 현장조사 및 관련 행정 자료 등을 종합적으로 검토하여, 예치금 사용여부와 행정대집행 여부 등을 결정할 수 있는 명확한 법적 근거가 없으며 방치건축물 정비가 토지·건축구조물의 안정성에 초점을 두고 있어 사회적 차원의 문제에 대한 적절한 조치를 취하기 어렵다고 지적하였다. 분석 결과를 토대로 방치건축물 유형별 정비방안을 제안하였으며, 공사중단 건축물 정비체계 구축 및 관련 제도 개선방안을 제시하였다.

□ 공사중단 건축물 정비를 위한 제도적 지원 방안 모색

「방치건축물정비법」 제정과 시행을 전후하여 방치건축물 정비를 위한 제도적 측면의 개선 및 지원 방안을 모색하는 연구가 이루어지고 있다.

7) 이만형(2011), 「공사중단 및 방치건축물 정비 및 활용방안」, 대한국토도시계획학회 연구보고서.

8) 이재우·조판기·조남복·김태환·박천규(2010), 「도시내 장기 공사중단 건축물 정비방안 연구」, 한국주택학회 연구보고서.

이재우·이만형·김광주(2012)⁹⁾는 미준공 방치건축물의 전반적인 발생 현황과 실태를 파악하고, 미준공 방치건축물 정비체계 구축 방안을 모색하였다. 미준공 방치건축물 정비에 있어서 공공의 역할 강화, 공사가 재개 지원, 재원 마련 등 제도 개선 방안을 제안하였다.

김대운·김갑열(2013)¹⁰⁾은 공사중단 장기방치 건축물의 유해영향 특성을 파악하여 관리 실태의 문제점을 분석하고 공사중단 방치건축물을 구체적으로 정의할 필요가 있다고 지적하였다. 또한 법·제도적 측면에서 공사재개를 위한 이행촉구 제도의 강화, 방치건축물 유형별 정비방안을 제안하고, 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법안」에서 구체적인 정비방안을 명시할 것을 제안하였다.

유광흠·임유경(2013)¹¹⁾은 방치건축물 정비체계를 구축하고 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」의 시행령 및 시행규칙 주요 내용을 제안하였다.

□ 실태조사 방법론 연구

실태조사 방향을 설정하고 방법론을 정립하기 위한 연구는 「주택법」에 따라 시행되는 주거실태조사의 발전 방향을 모색하기 위한 연구가 있다.

진미윤·김종림(2012)¹²⁾는 해외 주거실태조사의 유형, 목적과 대상, 주기를 비교 분석하여 국내 주거실태조사의 방향성, 유사 조사와의 관계 정립, 데이터 접근성 제고, 정책적 활용 제고를 위한 방안을 제시하였다.

9) 이재우·이만형·김광주(2012), “미준공 방치건축물 실태분석 및 제도개선 연구”, 「대한건축학회 논문집」, v28(4), pp.169~178.

10) 김대운·김갑열(2013), “공사중단 방치건축물의 실태분석과 정비시사점”, 「한국주거환경학회 논문집」, v11(2), pp.84~97.

11) 유광흠·임유경(2013), 「공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 체계 및 제도 기반 연구」, 건축도시공간연구소.

12) 진미윤·김종림(2012), “해외 6개국의 주거실태조사 비교 분석 및 국내시사점 : 미국, 영국, 프랑스, 네덜란드, 호주, 일본을 중심으로”, 「LH Journal」, v3(3), pp.225~240.

2) 선행연구와의 차별성

방치건축물과 관련된 선행 연구에서는 현황 파악을 토대로 방치건축물 정비를 위한 제도 도입 필요성을 강조하였으며, 이들 연구 성과를 바탕으로 「방치건축물정비법」이 제정되었다. 법률 제정 이후에는 효율적 시행을 위해 하위법령을 마련하고 정비 절차를 구체화하는 연구가 이루어졌다.

실태조사 관련 선행 연구에서는 「주택법」에 따라 시행되는 주거실태 조사와 관련하여 해외 사례를 비교 분석하여 시사점을 도출하였다. 해외 실태조사 사례를 대상으로 조사항목과 방법론을 분석한 연구 방법은 본 연구 방법을 정립하는 데 시사점을 준다.

본 연구는 공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 제도 연구라는 점에서 방치건축물 관련 선행연구의 연속선 위에 있으나, 실태조사 단계의 조사 방법과 추진절차 연구라는 점에서 선행연구와 차별된다.

[표 1-4] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구 개요 및 목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1 -과제명 : 공사중단 및 방치건축물 정비 및 활용방안(2011) -저자 : 이만형, 국가건축정책위원회 -연구목적 : 공사중단 방치건축물 정비·활용을 위한 제도개선 방안	-현황 조사 -유사제도 사례조사 -해외 제도 조사 -전문가 자문	-방치건축물 정비 관련 문제점 -방치건축물 정비 활용을 위한 제도개선 방안 -제도개선 실천전략
	2 -과제명 : 도시내 장기 공사중단 건축물 정비방안 연구(2010) -저자 : 이재우 외, 한국주택학회 -연구목적 : 장기 공사중단 건축물 정비방향 모색	-현황조사 -유사제도 사례조사 -전문가 자문	-유형별 사례분류 -정비체계 제안 -관련 제도 개선 방안
	3 -과제명 : 미준공 방치건축물 실태분석 및 제도개선 연구(2012)	-문헌연구 -통계분석 -사례조사 및 면담	-미준공 방치건축물에 대한 개념과 관련 제도 정리

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구 개요 및 목적	연구방법	주요 연구내용
	<ul style="list-style-type: none"> -저자 : 이재우·이만형·김광주 -연구목적 : 국내 미준공 방치건축물 실태 파악 및 사례분석을 통해 체계적인 정비를 위한 제도개선 방안 모색 	<ul style="list-style-type: none"> -법제분석 	<ul style="list-style-type: none"> -미준공 방치건축물 실태 및 문제점 분석 -현행 관련 법률규정상의 미비점과 개선 필요사항 분석
4	<ul style="list-style-type: none"> -과제명 : 공사중단 방치건축물의 실태분석과 정비 시사점(2013) -저자 : 김대운·김갑열 -연구목적 : 공사중단 방치건축물 관리 실태와 현황을 파악하여 그 원인과 유해영향의 특성 규명, 법제도적 시사점 도출 	<ul style="list-style-type: none"> -문헌연구 -방치건축물 현황 조사 -법제분석 	<ul style="list-style-type: none"> -이론 및 선행연구 고찰 -실태분석(강원도 공사중단 방치건축물 대상) -방치건축물 정비 시사점 도출
5	<ul style="list-style-type: none"> -과제명 : 공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 체계 및 제도 기반 연구(2013) -저자 : 유광흠·임유경 -연구목적 : 방치건축물 정비를 위한 계획수립, 심의 기준, 분쟁조정 등의 제반 체계 및 하위규정 마련 	<ul style="list-style-type: none"> -문헌연구 -유사 입법사례 조사 -해외 사례 조사 -전문가 자문 및 워크숍, 설문 	<ul style="list-style-type: none"> -방치건축물 정비체계 -정비계획 수립방안 -실태조사 방법 및 지침 -심의기준 및 정비우선순위 설정 -법령 제정방안 제시
6	<ul style="list-style-type: none"> -과제명 : 해외 6개국의 주거실태조사 비교 분석 및 국내 시사점(2012) -저자 : 진미윤·김종림 -연구목적 : 해외 주거실태조사 비교 분석을 통해 국내 주거실태조사에의 시사점 도출 	<ul style="list-style-type: none"> -문헌연구 -해외 사례 조사 	<ul style="list-style-type: none"> -국내 주거실태조사 추진 현황 -해외 6개국 주거실태조사 추진 현황 -국내 주거실태조사의 발전 방향
편 연구	<ul style="list-style-type: none"> -과제명 : 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 실태조사 방법론 연구 -연구목적 : 방치건축물 실태조사 항목, 방법, 절차 정립 	<ul style="list-style-type: none"> -문헌연구 -유사 입법사례 조사 -전문가 자문 및 지자체 담당 공무원 업무 협의 	<ul style="list-style-type: none"> -방치건축물 현황 파악 -실태조사 국내외 유사사례 연구 -지자체 대상 사전 실태조사 실시 -실태조사 방법론 제시

제2장 공사중단 건축물 실태조사의 의미

1. 방치건축물정비법 제정 배경과 의의
2. 공사중단 건축물 실태조사의 의미
3. 공사중단 건축물 실태조사의 목표

1. 방치건축물정비법 제정 배경과 의의

1) 공사중단 방치건축물 발생 특성¹³⁾

□ 대부분 지자체에 공사중단 방치건축물 문제 발생

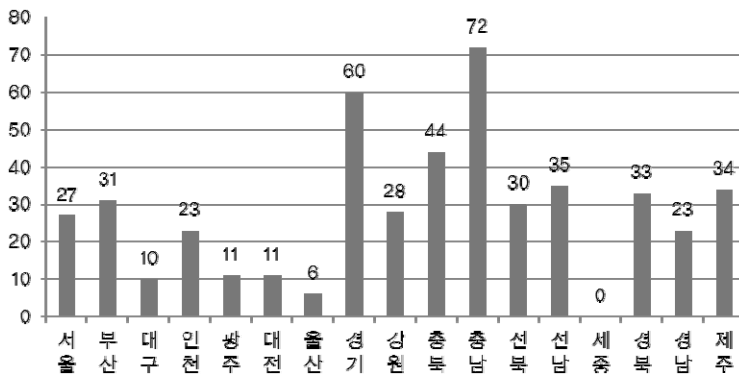
일반적인 건축물은 건축허가와 착공신고 단계를 거쳐 공사 단계에 들어 가며 공사가 완료된 이후 사용승인을 받고 이용자가 입주하지만, 세움터 자료에 따르면 착공신고가 이루어졌음에도 불구하고 공사가 이루어지지 않거나 중단되어 사용승인이 완료되지 않은 건축물이 많다¹⁴⁾.

국토교통부는 반기별로 공사중단 방치건축물 현황 자료를 취합하고 있는데, 2013년 하반기에 각 지자체가 파악하고 있는 공사중단 건축물 건수는 전국적으로 478개소(현장수 기준), 880개동에 이른다. 이 중 일부는 공사가

13) 국토교통부에서 반기별로 취합하는 공사중단 방치건축물 현황 자료 참조

14) 건축 및 주택대장 자료 분석 결과에 따르면 2014년 8월 현재 착공신고 후 5년 이상이 경과했음에도 불구하고 사용승인이 완료되지 않은 건수가 전국적으로 96,465건, 동수 기준으로는 169,624동에 이른다. 이는 2014년 7월 31일 기준으로 건축 및 주택대장 자료를 바탕으로 추출한 결과이며, 허가가 취소된 경우는 제외함. 세움터 이전 일부 자료는 오기 및 누락된 경우가 있으나 오류 비율은 확인할 수 없었다.

재개되거나 철거 조치가 이루어졌으나 427개 현장, 786개 동은 방치되어 있다. 충청남도(72건)와 경기도(60건)의 방치건축물이 가장 많은 것으로 나타나며 광주·대전·대구·울산광역시 10건 이외의 발생 빈도를 보이는 등 지자체별로 정도의 차이는 있으나, 세종시를 제외한 모든 지자체에서 공사중단 방치 건축물이 발생하고 있다.



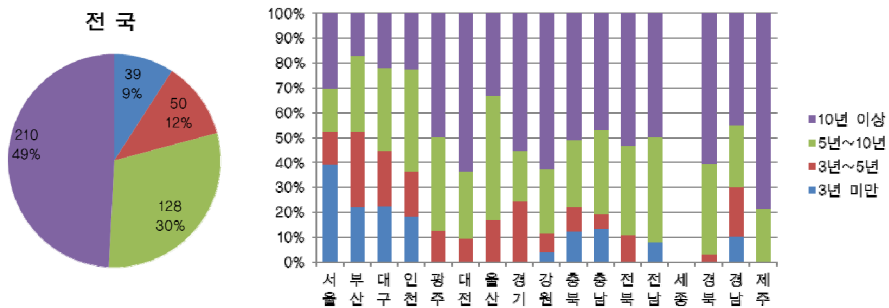
[그림 2-1] 공사중단 건축현장 발생 현황(2013년 하반기 기준)

※ 자료 출처 : 국토교통부 내부 자료

□ 방치 상태의 장기화

공사중단 방치 현장의 평균 방치기간은 대전(13.8년), 제주(13.3년), 울산(12.8년)의 순으로 높게 나타나며, 전국 평균은 10.4년으로 나타난다. 전국의 공사중단 방치건축물 중 방치 기간이 3년 미만인 경우는 9%(39개소)에 그치는 반면, 3~5년 12%(50개소), 5~10년 30%(128개소), 10년 이상 방치 상태인 비율은 50%에 가깝게 나타난다(210개소)¹⁵⁾. 장기간 방치된 건축물이 높은 비율을 보이는 현상은 부산·대구·인천·울산광역시를 제외한 대부분의 지자체에서 공통적으로 나타난다.

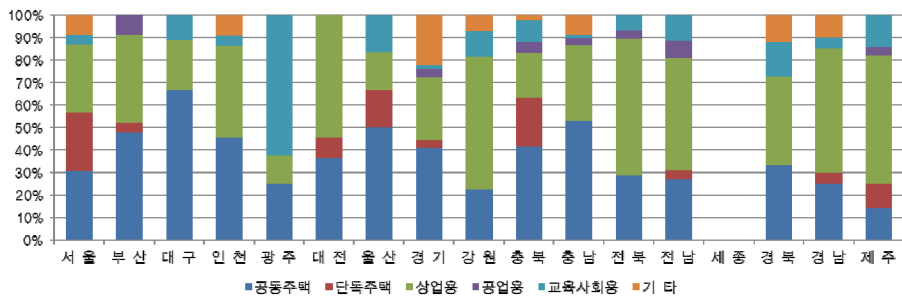
15) 방치기간이 가장 긴 사례는 전북 전주시에 위치한 시장 건축물로써 방치 기간이 28년임. 국토교통부 공사중단 장기방치 건축물 현황 자료 참조.



[그림 2-2] 공사중단 건축현장 방치기간 현황(2013년 하반기 기준)
※ 자료 출처 : 국토교통부 내부 자료

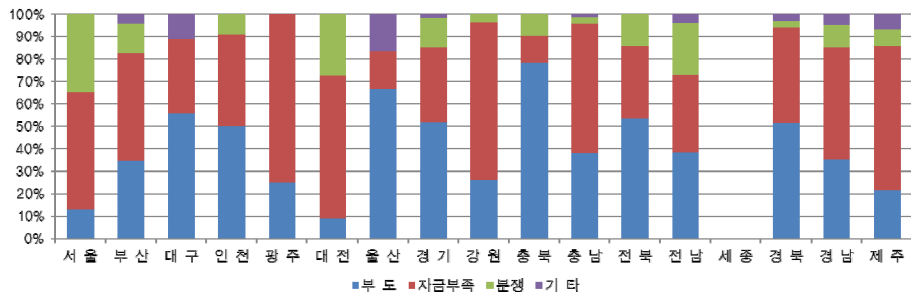
□ 지역간 편차 존재

방치건축물의 용도 분포, 공사중단 사유 등 일부 특성은 지역에 따라 큰 편차를 보인다. 대구, 충남과 울산은 공동주택이 차지하는 비율이 50%를 상회하는 반면 강원도와 광주는 현격하게 낮다. 서울과 울산, 충북에서는 단독주택이 차지하는 비율이 15%이상인 반면 대구, 인천, 광주, 강원, 충남, 전북, 경북에서는 단독주택 방치 현장이 존재하지 않는 것으로 보고되고 있다.



[그림 2-3] 시·도별 방치건축물 용도 분포 현황(2013년 하반기 기준)
※ 자료 출처 : 국토교통부 내부 자료

방치 사유별 비율 분포 역시 지역에 따라 차이를 보인다. 대체로 부도와 자금부족이 방치 사유인 반면, 서울의 경우 민원·소송 등 분쟁 때문에 건축물이 방치되는 비율이 상대적으로 높고 부도에 의한 방치 비율은 낮은 것으로 나타났다.



[그림 2-4] 시·도별 방치건축물 방치 사유(2013년 하반기 기준)

※ 자료 출처 : 국토교통부 내부 자료

2) 방치건축물로 인해 야기되는 문제의 특성

유광흠·임유경(2013;79~83)¹⁶⁾이 언론보도 내용 분석을 통해 밝힌 바와 같이 방치건축물은 미관 저해, 우범지대화, 안전사고 및 민원 발생, 환경 훼손 등의 문제를 야기한다. 방치건축물이 야기하는 문제들은 다음과 같은 특성을 갖는다.

□ 주변 환경, 지역 주민에게 영향

일정 규모 이상으로 지어지는 건축물은 특정 개인이나 단체의 재산권 행사 대상임에도 불구하고 필연적으로 인접 대지 또는 건축물과 관계를 가지므로, 건축물이 방치될 경우 주변 환경에 영향을 미친다. 특히 지역의 물리적 환경을 형성하는 주요 구성요소인 공동주택과 상업시설 등 대규모 건축물이 방치될 경우, 미관을 저해하고 환경을 훼손하는 등 부정적 영향을 미친다.

16) 유광흠·임유경(2013), 「공사중단 방치건축물 정비를 위한 체계 및 제도 기반 연구」, 건축도시공간연구소, p.79~83.

□ 안전사고·범죄 등 사회 문제 유발

방치건축물은 미관을 저해하고 지역의 평판을 하락시키는 등 간접적으로 주변에 부정적 영향을 미치는 것 외에 안전사고의 원인이 되거나 범죄 장소로 악용되어 인명 사고를 발생시키는 직접적인 원인이 되기도 한다.

공사가 중단된 채로 건축물이 방치될 경우 지반 약화, 지하층 침수, 화재 관리 부실, 타워크레인 등 건설장비 노후 등의 이유로 안전 문제가 발생한다. 또한 방치건축물은 사람들의 접근이 어렵고 주위의 시선으로부터 격리되어 있기 때문에 우범지대로 전락할 우려가 있다.

□ 공공 이익 저해 : 공해(public nuisance) 발생

방치건축물 문제가 건축물이 위치한 개별 대지 내에 한정되지 않고 주변 지역에 직·간접적인 부정적 영향을 준다는 사실에 비추어 볼 때, 방치건축물을 공해(public nuisance) 유발 요인으로 간주할 수 있다.

개인 또는 단체가 소유한 필지 내에서 이루어지는 건축 행위에 대한 권한은 토지소유주의 ‘재산권’으로써 「대한민국 헌법」 제23조 제1항에서 보장하고 있으나, 동법 같은 조 제2항에서 ‘재산권 행사는 공공복리에 적합하도록 해야 한다.’는 전제 조건을 명시하고 있다¹⁷⁾.

※ 대한민국 헌법 제23조

- ① 모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.
- ② 재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다.
- ③ 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.

17) 「민법」에서도 “소유자는 법률 범위내에서 그 소유물을 사용, 수익, 처분할 권리가 있다(제211조).”고 토지소유자의 소유권을 규정함과 동시에 제217조(매연 등에 의한 인지에 대한 방해금지)에서 “토지소유자는 매연, 열기체, 액체, 음향, 진동 기타 이에 유사한 것으로 이웃 토지의 사용을 방해하거나 이웃 거주자의 생활에 고통을 주지 아니하도록 적당한 조치를 할 의무가 있다.”고 명시하여 공해(public nuisance)를 유발하지 않도록 조치할 것을 규정한다.

3) 방치건축물정비법 제정의 의미

□ 방치건축물 문제 해결을 위한 공공 개입 근거 마련

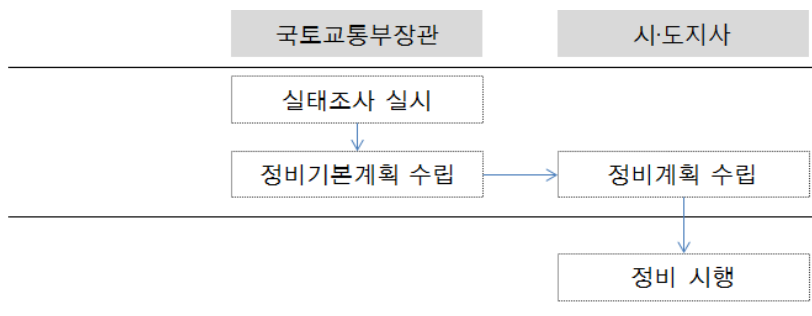
「대한민국 헌법」 제23조에서는 재산권의 내용과 한계를 법률로 정해야 하며, 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상 역시 법률로써 하도록 규정하고 있다.

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」은 국가 차원(국토교통부장관)에서 정비기본계획을 수립하고 시·도에서 정비계획을 수립한 후 계획에 따라 정비를 추진하도록 하는 등 방치건축물 문제에 대한 공공 부분의 책임과 권한을 규정한다.

※ “공사중단 방치 건축물 정비 손쉬워 진다”

이번에 공포하는 ‘특별법’은 공사중단으로 짓다만 건축물을 체계적으로 정비하기 위해 제도를 새로이 마련한 것으로 국토교통부는 2년마다 실태조사를 통해 확인된 공사중단(착공신고후 2년이상)건축물을 대상으로 “정비기본계획”을 마련하고, 시·도지사는 “정비계획”을 수립하여 건축물 정비를 효율적으로 추진하며, 공사재개에 필요한 비용보조, 세제감면 및 시·도지사 정비기금을 통한 재정지원 등을 주요내용으로 담고 있다.

- 국토교통부 건축기획과 보도자료(2013.5.12)



[그림 2-5] 공사중단 방치건축물 정비를 위한

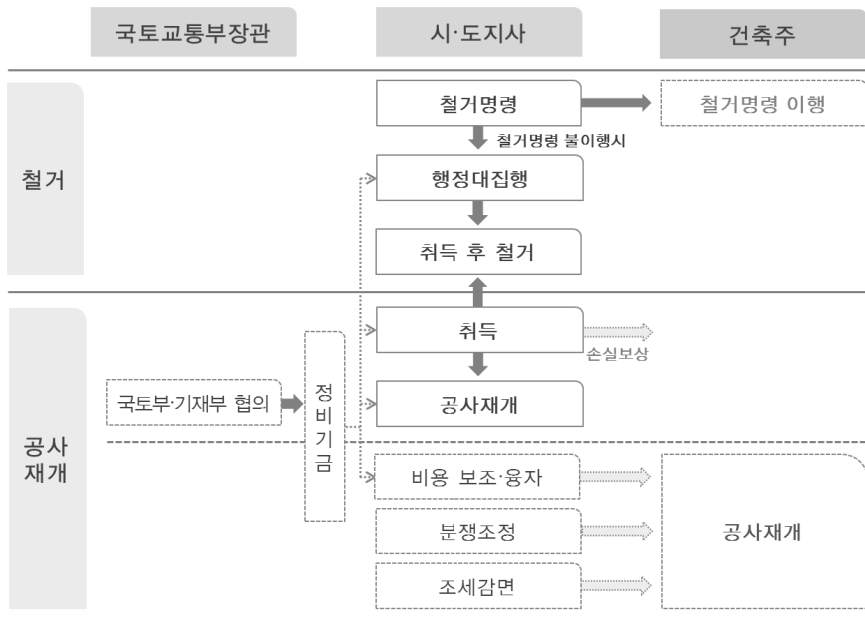
국토교통부장관 및 시·도지사의 역할

※ 「방치건축물정비법」 조문 내용을 바탕으로 재구성

□ 방치건축물 상태에 따른 개입 수단 차별화

「방치건축물정비법」은 국토교통부로 하여금 방치건축물에 대한 실태 조사를 실시하고 정비기본계획을 수립하게 하는 등 정책 방향을 설정하도록 하는 한편, 방치건축물 상태에 따라 다양한 공공 개입 수단을 규정하고 있다.

방치건축물의 철거가 불가피하다고 판단되는 경우 철거를 명하고 건축주가 이를 이행하지 않는 경우 행정대집행을 할 수 있도록 규정하는 한편, 정비가 필요한 경우에는 공사비용을 보조·융자할 수 있도록 하고 있다. 이와 더불어 분쟁을 조정하기 위한 수단을 마련하고 조세 감면 혜택을 주는 등 공공 개입 수단을 차별화하였다. 「방치건축물정비법」은 철거명령을 내리거나 취득 후 정비를 하는 등 직접적으로 공공 개입을 하는 방법 외에 조세 감면 등의 수단을 통해 정비를 간접적으로 유도하는 방안도 포함한다.



[그림 2-6] 공사중단 방치건축물 정비 시행 과정에서의 공공 개입
※ 「방치건축물정비법」 조문 내용을 바탕으로 재구성

□ 시·도 차원의 정비계획 수립 의무화

[그림 2-6]에서 보는 바와 같이 「방치건축물정비법」에서는 정비계획 수립과 정비 시행의 책임과 권한 대부분을 시·도지사가 갖도록 규정한다. 시·도지사는 국토교통부가 수립한 정비기본계획 내용을 바탕으로 ‘공사중단 건축물 정비계획’을 수립해야 한다.

정비계획은 공사중단 방치건축물에 대한 정비를 시행하기 위한 근거가 되는 법정계획이며, 정비사업의 기본방향과 기간, 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법, 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용계획, 건축주에 대한 보상 및 이해관계자에 대한 채무변제 계획, 정비사업을 위한 재원조달 계획 등의 내용을 포함한다(「방치건축물정비법」 제6조)¹⁸⁾.

18) 이 외에 「방치건축물정비법」 시행령 제5조(정비계획의 수립 등)에서는 정비계획에 공사비용 용자의 금리수준 설정 기준, 공사중단 건축물별 정비 우선순위, 총 정비사업비 규모, 그 밖에 시·도지사가 공사중단 건축물의 정비에 필요하다고 인정하는 사항을 포함하도록 규정

2. 공사중단 건축물 실태조사의 의미

「방치건축물정비법」 제4조에 따른 실태조사는 국가 정책 방향 설정 및 예산 집행, 사적 재산권에 대한 공공 개입의 근거를 제시한다는 점에서 의미를 갖는다. 또한 지역 차원의 정비계획 수립 및 정비 시행을 위한 기초자료를 구축하는 단계로 이해할 수 있다.

1) 국가 정책 방향 설정 및 예산 집행의 근거 제공

「방치건축물정비법」에 따라 국토교통부 장관은 공사중단 방치건축물에 대한 정비기본계획을 수립할 의무를 갖게 되었다. 국가 차원에서 방치건축물 문제에 대한 정책 방향을 설정하기 위해서는 문제 양상을 명확하게 이해할 필요가 있다. 또한 정비 과정에서 공사비용의 보조와 용자, 시·도지사에게 의한 부동산 취득, 손실보상 등 공공 재원이 투입되므로 예산 배분과 집행을 위한 합리적 근거를 마련해야 한다.

특히 방치건축물은 부도나 자금 부족 등 건축주의 경제적 여건에 따라 발생함에도 불구하고 문제 해결을 위해 공적 자금이 투입되는 경우, 건축주가 자신이 소유한 토지와 건물의 유지·관리를 게을리 하고 방치 상태를 지속하는 등 도덕적 해이(moral hazard)를 유발할 우려가 있다. 따라서 실태조사 과정에서 정책 방향 설정과 예산 집행의 명확한 근거가 마련되어야 한다.

※ 비어있는 자산을 정비하기 위한 첫 단계 : 문제에 대한 이해

미국 Washington D.C.의 브루킹협회(The Brookings Institution)에서는 비어 있거나 버려진 도시자산을 효과적으로 활용하기 위한 정책 과제를 제안하면서 조사를 통한 “문제에 대한 이해(Know Your Territory)”를 첫 단계로 꼽았다.

— BROPHY P. C. & VEY J. S.(2002), "Seizing City Assets: Ten Steps to Urban Land Reform", The Brookings Institution, p.3.

2) 사적(私的) 재산권에 대한 공공 개입 근거 제시

개인 또는 단체가 소유한 토지 내 건축 행위는 헌법에서 보장된 재산권 행사에 해당하므로 이에 대해 공권력을 행사하기 위해서는 주변 지역에 위해(危害)를 끼친다는 사회적 합의가 형성되어야 한다. 특히 방치 기간이 장기화되는 경우, 토지와 건축물의 권리관계가 복잡하고 대부분 소송이 진행되고 있기 때문에 공공 부문에 의한 정비가 이루어지기 어려운 상황이다.

공사중단 건축물 실태조사는 방치건축물이 미관과 안전, 지역 평판 등의 측면에서 주변 지역에 미치는 부정적인 영향을 확인하는 과정으로서 의미를 갖는다.

3) 지역 단위의 맞춤형 정비계획 수립 및 정비 시행을 위한 기초자료 구축

앞서 언급한 바와 같이 「방치건축물정비법」에서는 방치건축물의 상태에 따라 철거명령, 건축주의 정비 유도, 취득 후 정비 등 차별화된 공공 개입 수단을 제시하였으며, 시·도에서 수립하는 정비계획에 정비 방법과 기간, 정비 후 활용계획을 포함하도록 명시하고 있다.

시·도별로 방치건축물 정비 방향을 설정하고 건별로 정비 방법을 결정하여 이를 집행하기 위해서는 방치건축물 상태와 위해 정도, 철거 필요성 또는 재개 가능성에 대한 사전 검토가 이루어져야 한다. 공사중단 건축물 실태조사는 시·도 단위의 정비계획 수립 및 정비 시행을 위한 기초자료를 구축하는 단계로서 의미를 갖는다.

3. 공사중단 건축물 실태조사의 목표

방치건축물 정비에 있어서 실태조사의 의미와 중요성을 고려할 때, 실태조사는 방치건축물 문제에 대한 이해, 주변 지역에 대한 위해(危害) 정도 파악, 공공 개입 수준 및 정비 방향 설정을 위한 근거 도출이라는 세 가지 목표 하에 추진할 필요가 있다. 또한 실태조사의 구체적인 항목과 방법은 각 목표에 부합하도록 설계되어야 할 것이다.

1) 방치건축물 발생 특성과 문제에 대한 이해

공사중단 건축물 실태조사의 첫 번째 목표는 문제 양상을 전반적으로 이해하기 위한 것이다. 이를 위해서는 전국 단위와 시·도별 방치건축물 발생 건수와 위치 분포, 건축물 규모·용도와 방치 원인, 방치 기간을 전반적으로 파악하는 것이 필요하다.

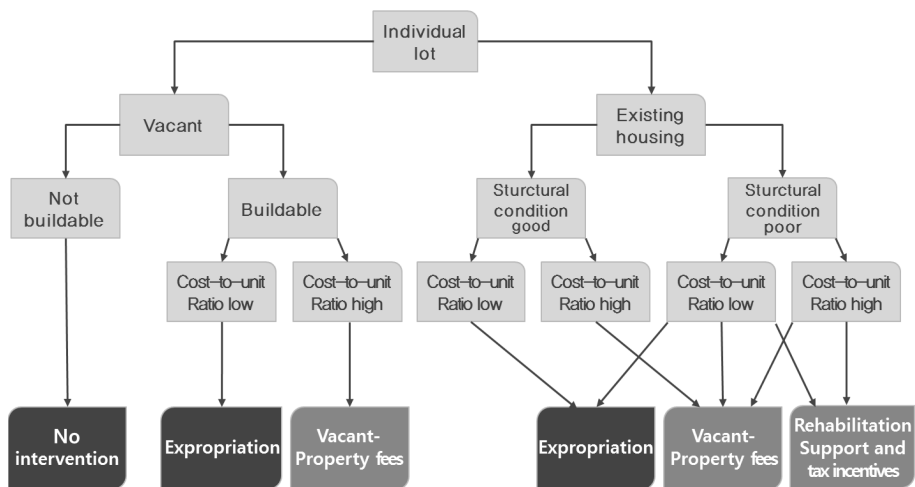
2) 주변 지역에 대한 위해(危害) 여부 및 정도 규명

공사중단 건축물 실태조사의 두 번째 목표는 민간 소유물에 대한 공공 개입의 근거를 마련하기 위해 주변 지역에 대한 위해(危害) 정도를 확인하는 것이다. 대지·건축물과 부속시설물의 안전 상태, 주민의 접근을 제어할 수 있는 장치 유무 여부, 관리 상태를 파악하여 위해 여부를 진단한다.

3) 공공개입 수준 및 정비 방향 설정을 위한 근거 도출

공사중단 건축물 실태조사의 마지막 목표는 방치건축물의 상태를 면밀하게 검토하여 정비 방향을 결정하기 위한 합리적 근거를 제시하는 것이다. 방치건축물 정비는 철거하거나 또는 공사를 재개하여 다시 활용하는 두 가지 방향으로 이루어지고 철거 또는 활용 여부에 따라 공공 개입의 방법과 수준이 달라진다. 실태조사 과정에서 공정률, 안전 상태, 사업타당성에 대한 검토

가 필요하며, 철거 또는 정비시 소요되는 예산에 대한 추정이 이루어져야 할 것이다.



[그림 2-7] 방치자산 정비를 위한 의사결정 구조

Potential decision tree for reclaiming abandoned properties

※ WACHSMUCH D.(2008), From Abandonment to Affordable Housing, Policy options for addressing Toronto's abandonment issues, p.39.

제3장 공사중단 건축물 실태조사 방법론 검토

1. 실태조사 수행의 기본 전제 및 원칙 설정
2. 공사중단 건축물 실태조사 절차 및 항목(안)
3. 공사중단 건축물 시범 실태조사
4. 실태조사 예상 문제점 및 개선방향

1. 실태조사 수행의 기본 전제 및 원칙 설정

1) 대상의 한정

공사중단 건축물 실태조사는 착공¹⁹⁾ 이후 준공(사용승인²⁰⁾)이 지연되어 지역에 물리적·경제적·사회적 갈등을 초래하거나 우려되는 건축물을 대상으로 하는 것이 원칙이다. 다만, 실태조사의 인력·기간·예산의 한계를 고려할 때 방치 수준의 심각성과 정비의 시급성을 기준으로 대상을 한정할 필요가 있다.

2014년 하반기 세움터 자료를 기준으로 착공 이후 사용승인이 완료되지 않은 건수를 추정하면, 3년 이상 방치된 것으로 예상되는 건축물은 총 143,140건이다²¹⁾. 이들 시설 전체를 대상으로 현장조사를 포함한 실태조사를 실시하기에는 상당한 시간과 비용이 소요될 것으로 예상된다²²⁾. 따라서 실태

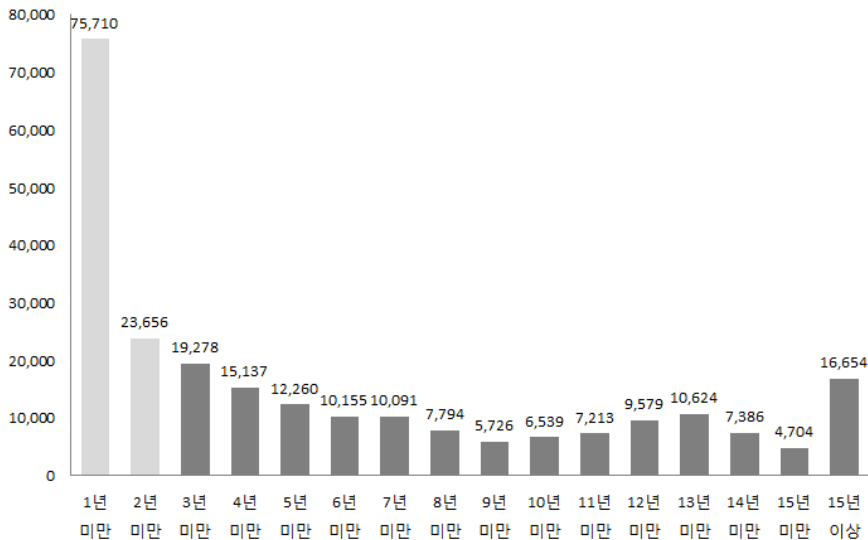
19) 건축법 제21조

20) 건축법 제22조

21) 이는 세움터 자료에 따른 결과이며, 민원 제기되거나 소송이 진행되어 지자체가 인지하고 있는 방치건축물 현황과는 차이를 보인다.

22) 현장당 실태점검에 소요되는 기간 10일, 1건당 인건비용은 260만원으로 예측되며, 전국 427개 소를 대상으로 조사를 실시할 경우 평균 10억여 원이 소요될 것으로 예상(시범조사 결과)된다.

조사의 실효성을 높이기 위해서는 방치 우려가 심각한 대상을 우선적으로 선별하여 조사 범위를 한정할 필요가 있다.



[그림 3-1] 착공이후 연도별 미준공 건물

* 부록 1 참고

「방치건축물 정비법」 제2조(정의)에 따르면 2년 이상 공사가 중단된 건축물을 ‘공사중단 건축물’로 규정하고 있으나 공사중단 시점을 명확하게 파악할 수 있는 제도적 수단이 없어 방치기간을 산정하기 어렵다. 따라서 공사중단 시점을 주요 기준으로 적용하되 민원과 소송을 통해 해당 지자체가 심각한 문제 사례로 인지하고 있는 시설을 우선적으로 파악하는 것이 현실적인 대안이 될 수 있다.

다만 장기적으로는 공사중단 시점을 객관적으로 판단할 수 있도록 제도적 장치를 보완하고 잠재적인 위험이 예상되는 건축물을 선별할 수 있도록 실태조사 기법을 고도화해야 한다.

2) 조사 주제 및 절차의 정립

□ 타 법령에 따른 실태조사 사례 분석

실태조사 주제와 절차를 정립하기 위해 타 법령으로 정하고 있는 유사 실태조사의 추진 절차 및 관련 사항에 대한 사례를 분석하였다. 대표적인 사례로는 「건축법」에 따른 ‘건축물 유지관리점검’, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 의한 ‘시설물 안전점검’, 「국유재산법」에 따른 ‘국유재산 실태조사’를 들 수 있다.

[표 3-1] 타 법령에 의한 실태조사 사례

실태조사 명	관련법령	대상
건축물 유지관리점검	건축법 제35조 및 동법 시행령 제23조의 2	· 다중이용건축물 ²³⁾ · 집합건축물 ²⁴⁾ · 다중이용업의 용도 건축물 ²⁵⁾
시설물 안전점검	시설물의 안전관리에 관한 특별법 제6조	· 1종 및 2종 시설물
국유재산 현황조사 및 관리실태 점검	국유재산법 제25조 및 동법 시행령 제16조	· 국유재산

이들 실태조사에서는 조사를 효율적으로 진행하기 위해 업무 내용 및 수준에 따라 절차를 구분하여 이를 기준으로 관련 주체의 역할을 규정한다. 조사 수준에 따라서는 정기조사(점검)와 정밀조사, 업무 유형에 따라서는 사전조사, 현장조사, 수시조사로 구분한다. 조사 매뉴얼 또는 관련 지침에서는 조사 업무 절차를 명확하게 규정하며, 절차별 관리주체, 책임점검자, 점검원의 역할을 명시한다. 또한 별도의 대가산정표²⁶⁾, 표준계약서²⁷⁾를 통해 조사

23) 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 종합병원, 관광숙박시설) 중 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물 또는 16층 이상 건축물

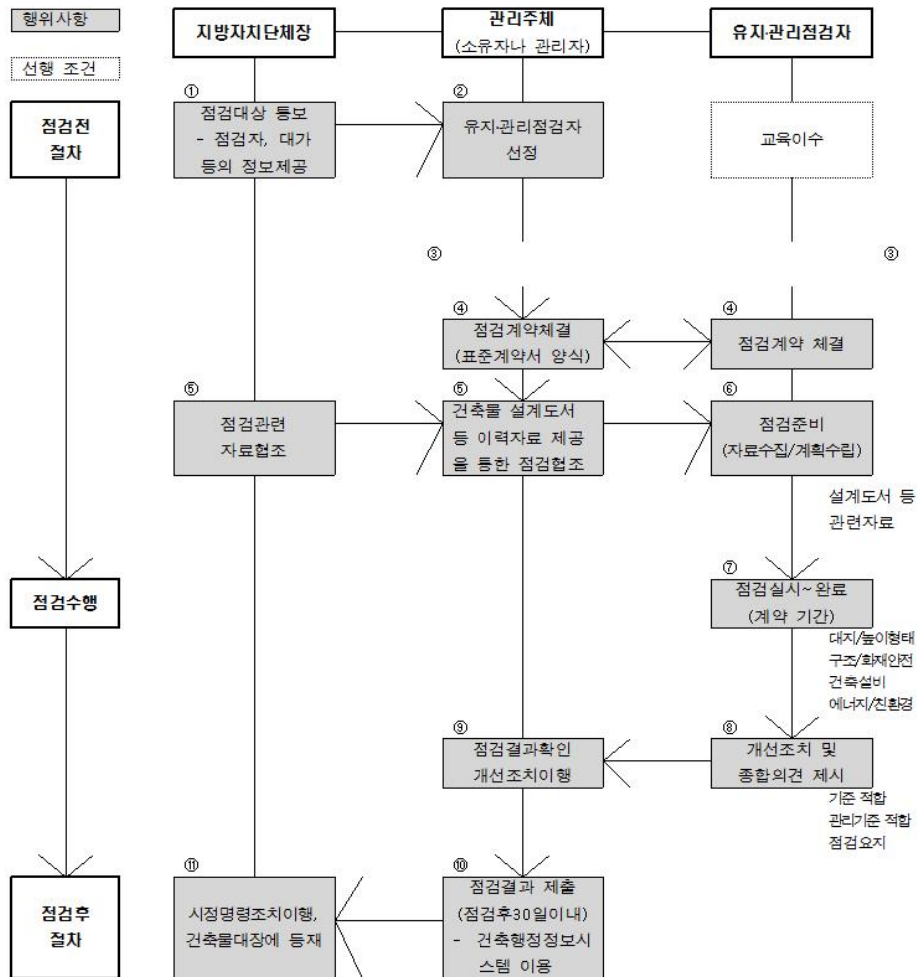
24) 집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률 적용을 받는 집합건축물로서 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상(단, 공동주택은 제외)

25) 다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법에 따른 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 지자체 건축조례로 정하는 건축물

26) 건축물 유지·관리점검 세부기준 별표1 규모·연수·용도별 대가산정표(국토교통부고시 제2013-140호)

27) 건축물 유지·관리점검 세부기준(국토교통부고시 제2013-140호) 서식1, 시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 지침(국토교통부고시 제2013-200호) 서식2

비용 지급 기준을 명시하고 있다.



[그림 3-2] 행위주체별 유지관리 점검절차의 개요도(예)

자료: 건축물 유지관리 세부기준 (국토교통부고시 제2013-140호) 별표 2

[표 3-2] 타 법령에 의한 실태조사 점검절차

구분	점검절차
건축물 유지관리 점검 ²⁸⁾	① 점검대상 건축물 통보(시장·군수 등 → 관리주체) ② 유지관리 점검자의 선정(관리주체) ③ 관리주체와 유지관리 점검자 간 점검계약 체결(표준계약서 이용) ④ 자료수집 및 점검계획 수립 등 점검 준비(유지관리 점검자) ⑤ 영 제23조3에 따른 점검항목별 점검 실시 및 점검표 작성(유지관리 점검자) ⑥ 점검결과 확인 및 필요시 개선조치(관리주체) ⑦ 점검결과 보고(관리주체 → 시장·군수 등) ⑧ 점검결과 확인 및 필요시 시정명령 등의 조치(시장·군수 등)
시설물 안전점검 ²⁹⁾ (정밀 안전진단)	• 정기점검(1회/ 반기) → 정밀점검(1회/ 2년), 긴급점검 → 정밀안전진단(필요시) → 결과검토 → 안전조치 이행 or 보수보강 → 확인 * (정기점검) 사전조사→현장조사→결과분석 * (정밀점검) 사전조사→현장조사·시험·측정→결과분석→상태평가+ 안전성 평가(필요시)→종합평가
국유재산 실태조사 ³⁰⁾	• 준비단계 : 공부의 정리상태 • 실시단계 : 공부와 사실의 조사, 이용 상태의 실사 • 정리활용 : 대장정리

타 법령에 의한 실태조사에서는 조사자의 이해를 돕기 위해 조사 매뉴얼을 제작·공유하고 항목별 조사 수행 방법과 세부 기준을 제공한다. 매뉴얼에서는 점검 세부사항에 대한 안내와 이해를 돕기 위해 세부기준³¹⁾, 지침³²⁾, 업무편람³³⁾의 형태로 운영원칙을 구체화하고 있다.

‘건축물 유지·관리 점검 매뉴얼’에서는 항목별 점검방법, 점검기준, 관련 규정 등을 규정하고 있으며³⁴⁾, ‘안전점검 및 정밀안전진단 세부지침 해설서’에서는 교량, 터널, 댐, 항만, 상수도, 건축물 등 12개 국가 주요 시설물의 점검 진단 업무의 실시방법과 절차를 명시하고 있다³⁵⁾. ‘국유재산 업무편람’

28) 건축물 유지·관리점검 세부기준, 국토교통부 고시 제2013-140호

29) 시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 지침, 국토교통부 고시 제2013-200호

30) 기획재정부(2010), 국유재산 업무편람, p.196.

31) 건축물 유지·관리점검 세부기준, 국토교통부 고시 제2013-140호

32) 시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 지침, 국토교통부 고시 제2013-200호

33) 기획재정부(2010), 국유재산 업무편람

34) 대한건축사협회(2013), 건축물 유지·관리 점검 매뉴얼, 국토교통부

에서는 전반적인 국유재산의 관리 및 처분 행위와 더불어 재산의 실태조사 절차, 작성지침, 결과 활용, 조사표를 제시하고 있다³⁶⁾.

[표 3-3] 타 법령에 의한 실태조사 매뉴얼에서의 점검방법·세부기준 제시 현황

구분	항목	세부내용
건축물 유지관리 점검 매뉴얼	일반사항	유지·관리점검 절차 등
	점검항목별 점검방법	점검방법 원칙, 점검보고서 및 점검표 작성순서, 점검항목별 상세점검 작성방법, 건축물 유지·관리 점검표 작성방법 등
	점검항목별 점검기준	6개 항목(대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설 비, 에너지 및 친환경 관리 등)에 대한 50개 세부항목
	관련규정	건축법령, 건축물 유지·관리 점검 세부기준 등
	서식	건축물 유지·관리 점검 보고서, 점검표, 관련 자료제공 요청 서 등
안전점검 및 정밀안전 진단 세부지침 해설서	관리일반	적용범위, 용어정의, 안전점검 및 정밀안전진단 대상시설, 중대한 결함의 정도 등
	현장조사 요령	시설물의 점검사항, 세부시설별 외관조사 요령 등
	재료시험 항목 및 수량	정밀점검, 정밀안전진단 등
	상태평가 기준 및 방법	상태평가 항목 및 기준, 상태평가 결과산정 방법 등
	안전성 평가 기준 및 방법	안전성 평가 기준, 안전성 평가 산정 방법 등
	종합평가 기준 및 방법	종합평가 기준, 종합평가 결과 산정 방법 등
	보수·보강 방법	항만 시설물의 보수·보강공법의 적용 등
국유재산 업무편람	부록	과업지시서 예시, 사전검토 보고서 예시 등
	총론	국유재산관리 정책방향 등
	국유재산 관리 및 처분	국유재산관리계획, 국유재산의 관리, 국유재산의 처분 등
	관리보전 및 실태조사	권리보전(재산의 실태조사), 무주·유닉재산의 관리, 귀속재산 및 일본인명의 재산, 권리보전 조치 업무실무 등 실태조사 의 의의, 내용, 절차 등

타 법령에 따른 실태조사 사례를 볼 때, 공사중단 건축물 실태조사에서 도 관련 주체별 역할, 절차, 주요 실태조사 항목을 구체적으로 정립할 필요가 있다. 이를 위해서는 절차별 역할 및 조사방법 등에 관한 매뉴얼과 실태조사 표(안)을 작성하고 시범 적용을 통해 실태조사 수행에 투입되는 예산 및 인력, 조사방법의 타당성을 검증할 필요가 있다.

35) 한국시설안전공단(2011), 안전점검 및 정밀안전진단 세부지침 해설서, 국토해양부

36) 기획재정부(2010), 국유재산 업무편람, pp.195~200.

2. 공사중단 건축물 실태조사 절차 및 항목(안)

□ 기본 절차(안)

공사중단 건축물 실태조사에서는 조사 절차를 1) 대상의 한정, 2) 사전조사, 3) 현장조사, 4) 심층조사의 네 단계로 구분하고 각 업무별 목표 및 관련 주체 등을 다음 [그림 3-3]과 같이 정하고자 한다.

예산과 인력 등 실태조사 수행의 현실적인 한계를 고려할 때, 우선 조사대상을 한정하고 방치가 심각하게 우려되는 시설을 선별하는 절차가 필요하다. 이후 확정된 건축물을 대상으로 조사업무의 성격에 따라 사전·일반(현장)·심층조사로 구분하고 적용 가능한 업무 내용을 설정한다. 또한 각 절차별 조사주체의 역할과 업무를 규정하여 조사 업무를 체계적으로 진행하고 각 단계별 담당자가 책임감을 갖고 업무에 임하도록 유도한다.

구분	1. 대상 한정	2. 사전조사	3. 현장조사	4. 심층조사
목적	우려시설 선별	방치여부 확인	유해정도 확인	처분 및 활용 가능성 검토
주체	기초지자체	기초지자체	전문기관	전문기관
방법	대상시설 선정 / 정리	공부 및 관련자 면담조사	현장조사	재산 및 경매 현황 등 파악, 심층 분석

[그림 3-3] 공사중단 건축물 실태조사 기본절차

□ 절차별 검토항목 결정

1단계(대상의 한정)에서는 건축 인허가 자료를 확인하여 방치 기간 및 심각성이 제기되는 시설을 선별하고 민원이 다수 제기되는 시설을 중점 실태조사 대상으로 한정한다. 2단계(사전조사)에서는 관련 기본 현황자료의 수집

과 관련자 인터뷰를 통해 건축물의 방치 상태를 예측하고 현장조사 기초자료를 준비한다. 3단계(현장조사)에서는 현장 방문 및 육안 점검을 통해 방치 정도와 유해 여부를 판단하고 심층 분석을 위한 자료를 수집·정리한다. 4단계(심층조사)에서는 재산가치, 분쟁 현황 및 유해성을 종합적으로 판단하여 건축물의 처분 결정을 위한 근거를 제공한다.

[표 3-4] 공사중단 건축물 실태조사 절차별 검토사항(안)

절차	검토사항
1단계 대상의 한정	<ul style="list-style-type: none"> - 건축 인허가 사항(승인일자, 착공일자 등) - 민원 제기 사항 - 소재지, 대지면적, 건축면적 등 물리적 현황
2단계 사전조사	<ul style="list-style-type: none"> - 당초 개발계획 개요 - 대상 건축물의 인허가 설계도서 현황(계획서, 배치도, 평면도) - 조사시점 현재 공정률(감리보고서 기준) - 공사중단 시점 및 기간 - 용도지역·지구, 토지이용계획 등 공법상 제한사항 - 개발 및 공사진행 일정 - 공사중단의 직·간접적 원인 - 공사중단 건축물에 대한 행정조치 - 위치도면, 현황사진
3단계 현장조사	<ul style="list-style-type: none"> - 방치 건축물의 유해등급 분류 - 계획 중인 건축물의 수요성 분석 - 보유중인 미 시공 자재의 종류, 수량 및 보관상태 - 공사중단 이후 공사장 관리상태 - 주변현황, 가로조건, 획지조건 등 제반 입지여건 - 인접건축물 현황 - 손궤(손궤:무너져 내림) 우려 등 대지의 안전상태 - 지상·지하 지장물 현황
4단계 심층조사	<ul style="list-style-type: none"> - 토지 등기부 등본 권리내역 - 소송 및 경매·공매 진행여부 및 과정 - 유치권 등 권리관계 내역 - 토지의 개별공시지가, 예상 보상금액 - 유사 건물의 예상 신축단가 - 공정률 대비 예상 건물가치 - 수용시 예상 보상추정액(토지 및 건물)

□ 건축물 특성에 따라 조사 기준 세분화 및 항목 구체화 필요

실태조사 대상 건축물의 용도·규모·공정률 등의 기준에 따라 조사 항목 및 방법을 세분화할 필요가 있다³⁷⁾. 구조 및 대지 안전, 방치수준, 지역에서의 영향 등 건축물 방치 정도 또는 유해 상태를 판단하기 위해서는 세부 체크리스트 및 평가 지표를 마련해야 할 것이다. 또한 재산상태(권리 관계, 소송 여부, 경매 등)에 따른 건축물 가치 평가, 철거 및 수용 여부를 판단하는 기준도 마련할 필요가 있다.

3. 공사중단 건축물 시범 실태조사³⁸⁾

1) 시범 실태조사 수행 개요

□ 조사 대상

- 대구광역시 전역 및 경기 일부 지역에 소재하는 11개소 선정

시범 실태조사는 정비계획 수립 권한이 있는 시·도를 단위로 수행하였으며, 예산과 기간을 고려하여 방치 현장이 10개소 내외인 광역지자체를 대상으로 하였다. 대구광역시는 민원 제기가 잦은 7개소를 방치건축물로 관리하고 있으며 공동주택, 상업용, 교육사회용 등 방치건축물의 용도와 규모가 다양하게 분포하고 있어 시범 실태조사 대상 지역으로 선정되었다.

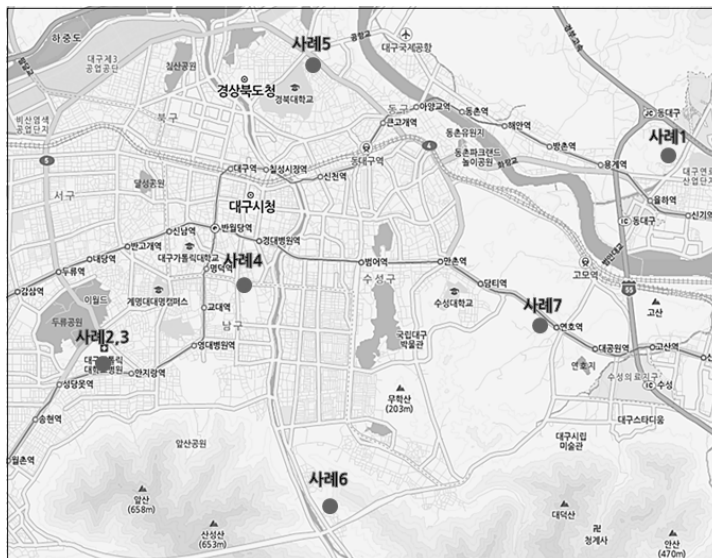
다만 방치건축물의 다양한 시설 유형을 검증하고자 대구시에서 검토할 수 없는 시설 유형(숙박시설, 의료시설, 공장 사례 등)을 경기도 방치건축물에서 선별·추가하여(4개소) 최종적으로 11개소를 대상으로 선정하였다.

37) 용도별 예) 공동주택의 경우 분양률, 분양가액 등 관련 추가 항목 검토
규모별 예) 구조안전진단 추가 검토 항목 등
공정률 예) 감정가액 대비 완공에 소요되는 추가 비용 비율 등

38) 공사중단 방치건축물 시범 실태조사는 한국감정원 연구개발실에서 수행하였다.

[표 3-5] 공사중단 건축물 시범 실태조사 대상

연 번	위치			건축물 일반현황	
	시 도	시군구	세부주소	허가년도	용도
1	대구	동구	용계동15-2(용계동달성포커스)	2006. 7	공동주택
2		남구	대명동 1623-6	2003.11	공동주택
3			대명동 1623-60	2003.11	공동주택
4			이천동 407-7	2004.3	공동주택
5		북구	북현동 416-2번지	1989.1	상업용
6		수성구	파동 211	2005.11.	공동주택
7			이천동 83외 9필지	2011.1	교육사회용
8	경기	수원시	영통구 원천동 246외 2필지	2004.11	기타
9		용인시	처인구 남사면 원암리 236-5	1995.10	단독주택
10			기흥구 중동 844-1	2007.03	상업용
11		동두천시	안흥동 산33-1	2006.6	기타



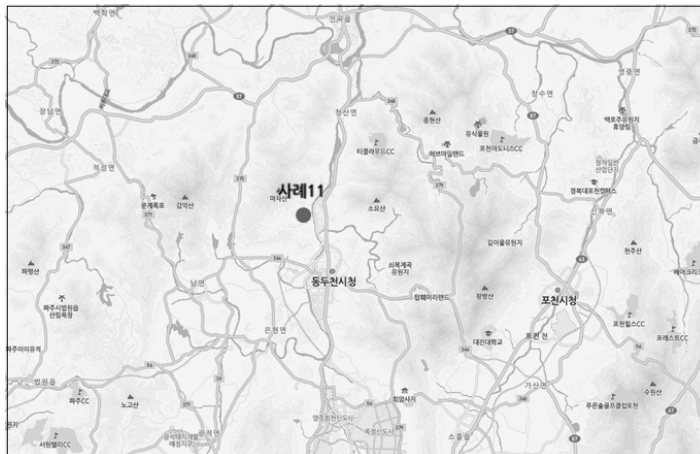
[그림 3-4] 대구광역시 공사중단 건축물 위치도(사례1~7)

출처 : 네이버 지도(<http://map.naver.com/>)



[그림 3-5] 경기도 공사중단 건축물 위치도(사례 8~10)

※ 출처 : 네이버 지도(<http://map.naver.com/>)



[그림 3-6] 경기도 공사중단 건축물 위치도(사례11)

※ 출처 : 네이버 지도(<http://map.naver.com/>)

□ 조사 목적

시범 실태조사에서는 대상지 11곳에 대하여 방치 현황 및 실태를 파악하는 한편, 조사방법의 타당성을 검토하고 절차별 조사항목을 구체화한다. 또

한 시범 실태조사를 통해 나타난 문제점을 바탕으로 조사를 효율적으로 수행하기 위한 제반사항을 검토하고 개선방안을 제시하고자 한다.

□ 조사 방법

우선 방치현장의 일반적 현황을 파악하고, 2차적으로 지자체 담당자와의 면담을 통해 사례지에 대한 공사진행 사항 및 향후 계획을 검토한 후, 3차 심층조사를 진행한다.

□ 기타

시범 실태조사에서 토지는 현재 토지대장상 면적 및 실사용면적을 기준으로 조사하였으며, 건물은 설계변경 후 면적을 기준으로 조사하였다. 수용시 예상보상액 산정 기준시점은 실태조사 대상별로 현장조사 일자가 상이한 바, 현장조사 및 가격조사 완료일인 2014년 8월 15일을 기준으로 한다.

1 단 계	기본 사항의 확정 <ul style="list-style-type: none"> - 공사중단 건축물 지역별 현황 파악 - 소재지 및 시설정보 확인 - 관련자 정보 파악(건축주, 시공사 등)
2 단 계	사전조사 <ul style="list-style-type: none"> - 건축허가서, 착공신고서 검토 - 설계도면 확인 - 지자체 담당자 면담 - 행정조치 여부 확인 - 안전관리 예치금 대상여부 확인
3 단 계	현장조사 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 현장 상태 확인 - 대지의 인공구조물·시설 등의 현황 - 대지의 안전상태 - 안전조치 여부 및 관리상태 파악 - 공사 진행 재개 여부 및 문제점파악
4 단 계	심층조사 <ul style="list-style-type: none"> - 권리관계 현황(변동내역) *경매진행과정, 유치권 행사 여부 등 파악 - 철거 필요성 등 검토 - 활용가능성 파악 - 수용에 따른 예상보상액 산정
5 단 계	분석결과 종합 <ul style="list-style-type: none"> - 점검결과 및 종합의견 제시 - 문제점 및 해결방안 제시

[그림 3-7] 공사중단 건축물 시범 실태조사 수행 절차

2) 공사중단 건축물 시범 실태조사 수행 결과³⁹⁾

[표 3-6] 공사중단 건축물 시범 실태조사 결과 종합1

연 번	사업개요					현장조사 결과										
	대지면적 (㎡)	건축 면적(㎡)	연면적 (㎡)	건폐율/ 용적률(%)	규모	용도	구조	공정률 (%)	사업부지현황			지장물 현황				
									가로조건	부지형상 및 지세	출입여건	도시계획사항	부지의 안전상태	건설 장비	지상·지하 지장물	미시공 자재
1	1,350.0	589.28	2,902.35	43.65/ 212.14	B1/9F	아파트, 근린생활 시설	R.C	6	세로(가) : 서측으로 4m 포장도로	장방형의 완경사지 평탄하게 조성한 부 지	서측 진입로를 통해 출입가능	준주거지역, 비행안 전구역(2구역)	경사지대에 위치하 나 대체로 안전함	×	이동식 사무실용 컨테이너 1개	거푸집 및 철재 가설재 일부
2	1,722.3	469.25	5,218.04	27.25/ 217.9	B1/9F	아파트, 기타 부대복리 시설	R.C	25	소로한면 : 북측으로 8m 포장도로	가로장방형의 토지로서 북측 인접도로와 등고 평 탄하게 조성된 공동주택 부지	북측 도로를 통해 출 입 무난함	제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획 구역	남측과 고저차이가 있 으나 옹벽이 구축되어 있어 대체로 안전함	타워크 레인	×	거푸집 및 철재 가설재 일부
3	1,397.6	940.25	9,726.57	67.28/ 531.50	B2/14F	아파트, 제1,2종 근린생활 시설	R.C	47	광대한면 : 남측으로 왕복 6차선 광대로	가로장방형의 토지로서 북측 인접도로와 등고 평 탄하게 조성된 주상복합 건물부지	남측도로를 통해 출입 편리	근린상업지역, 중심지 미관지구	북측과 고저차이가 있 으나 옹벽이 구축되어 있어 대체로 안전함	×	×	거푸집 및 철재 가설재 일부
4	925.0	581.71	4,129.94	62.88/ 375.09	B1/14F	아파트, 제2종 근린생활 시설	R.C	45	광대한면 : 서측으로 왕복 4차선 광대로	부정형의 평탄하게 조 성된 주상복합건물부지	서측도로를 통해 출 입 편리	대부분 근린상업지역, 일부 제2종일반주거 지역, 중심지미관지구	이격거리가 가까운바 인접지에 대한 안전시 설 요구됨	작업용 승강기	×	거푸집 및 시멘트 등 자재 일부
5	2,783.0	1,484.65	39,256.48	53.35/ 927.76	B7/17F	업무시설, 근린생활 시설	R.C	80	광대각지 : 북동측으 로 북한고가도로가 결 치된 왕복 8차선 포장 도로 (35mx6m)	가로장방형의 평탄하 게 조성된 업무시설 용지	북동측 및 남동측 도 로를 통해 출입 편리	일반상업지역, 방화지 구, 중심지미관지구	대체로 안전함	×	×	×
6	20,884.0	5,014.66	59,802.94	24.01/ 212.68	B3/15F	아파트	R.C	미착공	세로각지 : 약 6~8m 포장도로에 각 네면이 접하나 대규모 사업장 에 비해 접면 가로조 건 불리	대체로 가로장방형의 평탄한 아파트부지	남동측 도로를 통해 간선도로인 파동로 와 연결되나 출입여 건 보통이하	제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획 구역	대체로 안전함	×	×	×
7	13,634.0	4,078.21	10,659.09	29.91/ 74.28	B1/4F, 3F(2동)	의료시설	R.C	4	소로각지 : 북측 및 남측으로 약 8m, 동 측으로 약 10m 계획 도로에 접함	완경사지대에 인접지 와 일단으로 이음 중 이며 부정형으로서 평탄하게 조성된 의료 시설 부지	북서측 진입도로를 통해 출입가능	제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획 구역	현재 펜스가 철거된 상태로서 부지는 대 체로 안전한 상태임	×	×	×
8	4,555.0	2,306.23	22,623.18	50.63/ 350.38	B2/8F	아파트형 공장, 근린생활 시설	R.C	10	중로각지 : 남측 및 동측으로 왕복 4차선 포장도로	일단의 부정형 토지 로서 아파트형공장 예정지	남측 및 동측 도로 를 통해 출입편리	일반공업지역, 일반 미관지구	지층 바닥공사 중 단된 상태로 안전관리 및 보강공사 필요함	×	3동 이동식 컨테이너	×
9	387.0	87.84/ 93.85	326.88/ 353.40	58.56/163.44 58.29/164.62	B1/3F	다가구 주택 2동	R.C, 조적조	40	세로한면 : 남서측으 로 노폭 약 4m 도로 와 접함	부정형의 평탄하게 조 성된 주택예정지	남서측 도로를 통해 접근가능하나 출입 여건 불리	계획관리지역, 자연 취락지구, 공장설립 제한지역	평탄한 지역에 지하 층 완료되어 대체로 안전함	×	×	×
10	690.0	412.93	4,331.41	59.84/ 471.90	B2/9F	제1,2종 근린생활 시설	R.C	45	중로소각 : 북측 및 동측으로 왕복 2차선 도로와 접함	대체로 정방형의 평탄 하게 조성된 근린생활 시설부지	북측 및 동측 도로 를 통해 간선도로 접근가능	일반상업지역, 제1종 지구단위계획구역, 택지개발예정지구	택지개발지구내 대지 로 안전함	×	×	×
11	14,976.0	2,237.82	4,952.16	14.94/ 22.11	B2/2F	종교시설	R.C	95	남측으로 3m 포장도 로가 있으며, 준공 시 6m 확장 예정	부정형의 평탄하게 조 성된 토지	남측진입로를 통해 접근가능	농림지역	완경사지대에 위치 하며, 부지상태는 대 체로 안전함	×	관리스 및 컨테이너 박스 있음	건물 내외부에 마감재 및 석재일부

39) 개별 세부사항은 부록2, 참조

[표 3-7] 공사중단 건축물 시범 실태조사 결과 종합2

연 번	현장조사 결과										사례지 가치평가		
	주변현황			공사중단 원인	소유권 변동			사업장관리			활용가능성		토지가격 산정
	주변환경	인근토지이용상황	인근 건축물 현황		토지소유권	유치권	경매, 소송	위해도	구조 안전	관리 상태	현재용도 타당성	대안 (활용방안)	
1	북동측 인근에 임야(공동 묘지) 위치하며 주거환경 보통 이하임	준주거지역 및 자연녹지지역 내 주택, 농경지 혼재	노후화된 단독주택 및 소규모 공장시설이 다수 있음	자금부족	2011.9월	×	2011. 8 경매낙찰	E (심각)	C (보통)	E (불량)	적정	아파트	81,000만원
2	남측 인근에는 노선상가지 대이며, 광대로 후면엔 정비된 주택지대임	제3종일반주거지역 내 원룸, 공동주택 및 주상용 부동산으로 이용	남측에 공사중단된 주상복합 건물과 다세대 주택, 연립주택 교회 및 주상용 건물 소재	분쟁	2014.3월	×	2011.12 경매낙찰	D (우려)	B (양호)	B (양호)	적정	아파트	253,178만원
3	대명역에 인접하고 있으며, 남측 노선 상 상업용 및 업무용 부동산 형성	근린상업지역 내 상업용 및 업무용빌딩으로 이용	북측으로 공사중단된 아파트와 3층 이하 음식점 및 5층 이상 업무용 건물 소재	분쟁	2014.4월	×	2011.12 경매낙찰	D (우려)	B (양호)	B (양호)	적정	주상복합 아파트	420,678만원
4	서측 이천로에 소규모 점포 등이 소재, 동측 후면으로 다소 한기한 노선 상가지대임	도로변으로 미상속 상업용 토지, 후면으로 구역 주택부지 등으로 이용	도로변으로 소규모점포, 3층 이하의 상업 업무용 건물, 후면은 단독주택 및 다가구주택 등이 소재함	분쟁	2008.2월	○	2014. 8 경매예정	D (우려)	C (보통)	C (보통)	적정	주상복합 아파트	129,500만원
5	북동측에 상업용 및 업무용 부동산 소재, 후면으로 노선상가지대로서 고가도로가 통과하여 주변 성숙도는 낮은 편임	일반상업지역 내 4층 이하 상업용 토지 및 주상용 토지로 이용	도로 변에는 상업용 및 업무용 건물, 광대로 후면은 음식점 및 모텔 등으로 이용	분쟁	2014.6월	○	2014.8 경매낙찰	C (보통)	C (보통)	B (양호)	적정	업무시설	640,228만원
6	법수산 신차림 아래에 위치해 있는 주택지대임	북측으로 개발제한구역 내 임야, 남동측으로 제2종일반주거지역 내 아파트부지 및 연립주택부지	아파트, 연립주택, 단독주택으로 이용 중임	경기침체	2014.1월	×	×	C (보통)	건물 미착공	C (보통)	전환	아파트	2,401,660만원
7	개발제한구역 해제 후 지구단위계획구역으로 지정, 북측으로는 달성아파트 및 단독주택이 산재	농경지 및 아적장, 종교용지로 이용	교회 시설, 공동주택 및 단독주택 등이 산재함	자금부족 사업성 악화	2013.9월	×	2013. 7 경매 취하	D (우려)	C (보통)	E (심각)	전환	다세대주택	1,156,163만원
8	남동측 아파트형 공장, 자동차 공업사 등 공업용 부동산 등 일반공업지대	일반공업지역 내 공업용 토지로 이용	공장 및 자동차 정비소 등 공업용 건물로 이용	자금부족	2012.7월	×	×	D (우려)	D (미흡)	B (양호)	적정	아파트형 공장 및 근린생활시설	1,033,985만원
9	주변에 농가주택, 동측으로는 경지정리 된 농경지가 위치하는 농촌취락지대임	계획관리지역 내 농가주택지 및 농경지로 이용	농가주택으로 형성되어 있음	자금부족	2007.10월	×	×	D (우려)	E (불량)	D (미흡)	적정	다가구 주택	10,836만원
10	서측으로는 상업지역이며, 동측으로는 대규모 아파트 단지, 단독주택 및 다가구 주택 등의 주거지역임	일반상업지역 내 상공업용 토지 및 공원으로 이용	주내브상가, 호텔, 음식점 등 상업용 건물 및 업무용 건물로 이용	자금부족	2014.6월	×	×	D (우려)	C (보통)	D (미흡)	적정	업무시설 및 근린생활시설	325,680만원
11	임야지역으로서 환경사면 지역에는 전, 담이 조성	도로를 따라 전, 담, 대지 등이 있음	저층의 단독주택과, 농가계 창고, 축사 등이 있음	부도	2005.5월	×	×	C (보통)	B (양호)	B (양호)	적정	종교시설	179,712만원
													추기공사비용 약 40억원
													683,893만원
													863,605만원

3) 공사중단 건축물 시범 실태조사 결과 종합

- (방치 심각성 및 정비 가능성) 적극적인 개입이 요구되는 건축물이 다수이며 종합적인 접근을 통해 정비 가능성을 모색할 필요

방치 심각성 및 정비 가능성을 크게 3단계로 구분⁴⁰⁾할 때, 1단계 4개 사례, 2단계 5개 사례, 3단계 2개 사례로 대체로 적극적인 대처가 필요한 시설이 다수를 차지하고 있어 적극적인 안전 및 관리 개선이 필요한 상태이다.

1단계의 경우 위해도·구조안전·관리상태의 점검 항목에서 대체로 C등급 미만의 불량한 결과로 나타나거나 공정률이 저조하여 철거 가능성이 높은 사례들이 해당되었으며, 철거비용은 최소 1천5백만 원에서 최대 3억 원까지 추정된다. 2단계는 위해도·구조안전·관리상태의 점검 항목에서 평균 C등급 정도의 일반적인 상태를 유지하고 공사과정 또한 50%이상 진행되어 철거보다는 추가 공사를 통해 완공할 가능성이 비교적 높은 사례이다. 이때 완공을 위해 필요한 추가 공사비용은 최소 20억에서 최대 90억까지 추정되어 철거비용에 비해 대규모 재정 투입이 요구된다. 3단계는 위해도·구조안전·관리상태의 점검 항목이 평균 C등급 이상의 양호한 상태를 유지하고 있어서 추가적인 조치가 크게 필요하지 않는 사례이다.

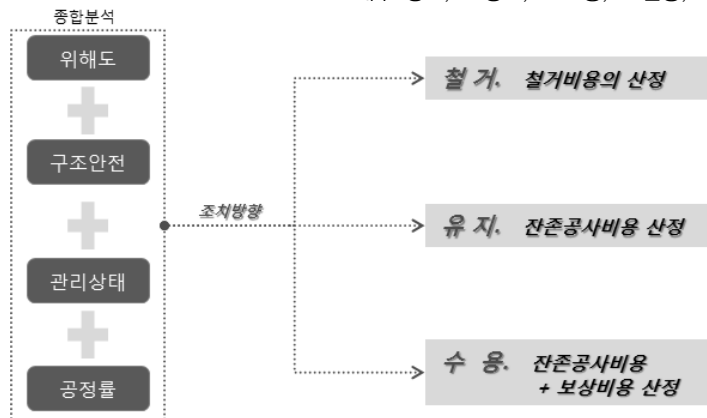
방치 상태는 위해도·구조안전·관리상태·공정률이 복합적으로 영향을 미치므로 정비 방향을 결정하기 위해서는 조사항목에 대한 종합적인 분석과 판단이 필요하다. 이를 위해서는 조사 항목별 또는 항목간 평가 기준 및 분석방법을 정량화·객관화하고 관련 주체간의 협의를 바탕으로 철거, 현상 유지 또는 수용 등 정비 방향을 제시해야 한다.

40) 1단계는 장기방치 건축물 중 위해도가 높고 관리상태가 불량한 경우로써 안전에 위협이 되어 가장 우선하여 수리하여야 하는 단계, 2단계는 위해도 및 관리상태는 보통으로서 소유권 및 분쟁문제로 인해 시간 및 비용이 소요되는 단계로 지자체에서 분쟁조정위원회를 통하여 조정하는 단계, 3단계는 장기방치 건축물 중 위해도 및 관리상태는 양호한 단계이며, 자체적으로 유자보수가 정비되어 지자체의 정기적인 관리만으로 정비할 수 있는 단계

[표 3-8] 시범 실태조사 대상 11건에 대한 방치 심각성 및 정비가능성 관련 조사 항목

수준	연번	위해도	구조 안전	관리 상태	공정률	철거비용	잔존공사 비용	보상비용 (만원)
1 단계	1	E	C	E	6%	1천5백만원	—	94,350
	7	D	C	E	4%	1천5백만원	—	1,203,063
	8	D	D	B	10%	3억원	—	1,147,101
	9	D	E	D	40%	2천만원	—	20,972
2 단계	2	D	B	B	25%	—	40억원	369,540
	3	D	B	B	47%	—	54억원	840,865
	4	D	C	C	47%	—	24억원	279,417
	5	C	C	B	80%	—	90억원	2,859,128
	10	D	C	D	47%	—	23억원	472,515
3 단계	6	C	미착공	C	0%	—	—	2,401,660
	11	C	B	B	95%	—	40억원	863,605

※ A:매우 양호, B:양호, C:보통, D:불량, E:매우 불량



[그림 3-8] 위해도 · 구조안전 · 관리상태 · 공정률의
종합 진단을 통한 정비방향 결정

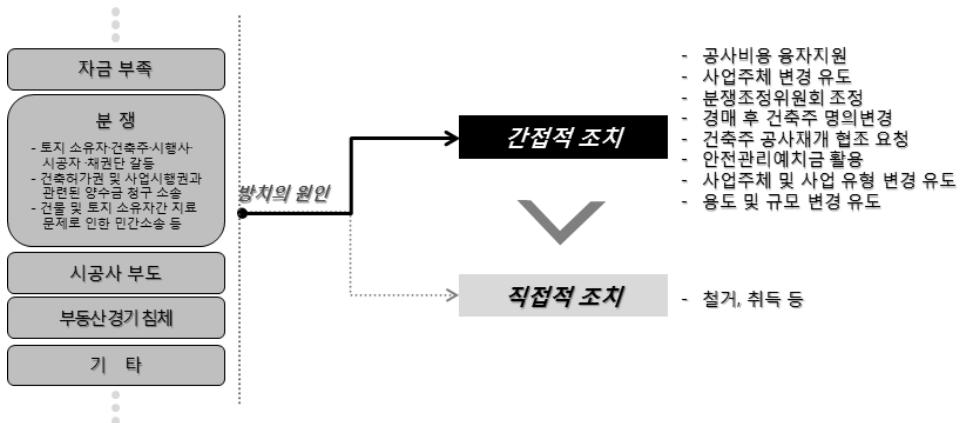
□ (방치 원인) 재산권 분쟁 등으로 인한 방치가 다수로 나타남

방치의 원인은 자금부족(5건), 분쟁(4건), 부도(1건) 등의 순으로 나타나고 있어 재정 문제가 대다수를 차지한다. 자금부족의 경우 공사비용 조달이 어려워 외부적인 비용 지원 없이는 공사 재개가 대부분 불가능한 상태이며, 분쟁의 경우 토지 소유주-건축주-시행사-시공자-채권단 등 재산권에 관여하고 있는 관련 주체들 간의 다툼, 유치권분쟁, 소송 등으로 다수가 경매단계로 진행되어 공공 개입을 통한 개선의 여지가 크지 않은 것으로 나타났다.

□ 조정 역할의 강화 등 간접적인 지원 수단을 통한 해결방안 모색 필요

재산권 분쟁 등의 원인으로 관련 주체들 사이의 법적 갈등이 심각한 경우 조속하고 원만한 해결은 현실적으로 어려울 것으로 예상된다. 반면 지가 하락 및 지역 상권의 쇠퇴를 염려하여 철거나 사업 진행을 요청하는 민원이 다수 제기되고 있으며 적극적인 공공 조치를 희망하는 민간의 요구는 증가하고 있다. 하지만 대규모 재정이 확보되지 않는 이상 재산권 분쟁에 의한 방치 문제를 지자체 차원에서 해결하는 것은 한계가 있다. 또한 강제철거 등(이행 강제)의 법적 조치는 원칙적으로 불법건축물에만 해당하는 사항이며 소유자와의 연락이 두절된 경우가 많아 재산권 보전 등에 대한 소송 유발 가능성이 커서 신중한 접근이 요구된다.

따라서 용자 지원 확대 등을 통한 비용 보전 및 분쟁조정위원회의 적극적 관여 등 간접적인 지원·조정 기능을 우선적으로 강화할 필요가 있다. 다만, 위해도 및 지역에 미치는 악영향이 심각하게 우려되는 시설 또는 공공시설로 전환과 활용이 용이한 시설에 한해서는 철거 및 취득 등의 적극적인 행정 조치가 취해질 필요가 있다.



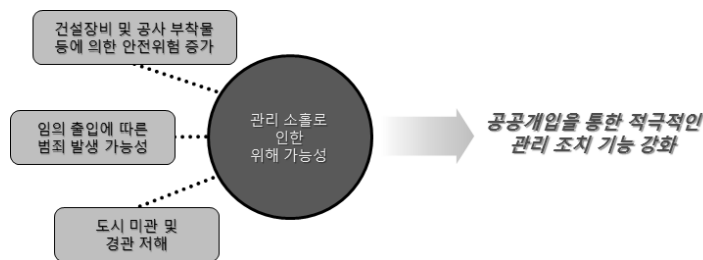
[그림 3-9] 방치의 원인(분쟁)과 공공의 조치 유형

□ (위해 여부) 건설장비 및 부착물의 사고위험 우려로 꾸준한 관리 점검 기능 강화 필요

실태조사 대상 사업부지 및 주변 현황 등은 비교적 양호하며 건축물 자체의 구조적 안전 성능 또한 큰 문제가 없었다. 반면, 현장 관리가 소홀하여 외부인 출입으로 인한 범죄 위험이 상존하고 건설장비 및 부착물 등에 의한 사고 발생 가능성이 큰 것으로 파악되었다.

건축물이 장기간 방치됨에 따라 지하층이 침수되고 인접 지반이 붕괴될 위험이 있으며, 개구부가 노출되어 청소년 출입으로 인한 사고 위험 우려가 큰 경우가 있었다. 특히 타워크레인 등 대형 건설장비가 장기간 방치⁴¹⁾되어 장비 붕괴, 가설재 낙하 위험 등 인근 주민들의 생활에 위험 요소가 되고 있다. 이 외에도 가림막이 노후하고 오물을 무단으로 투기, 주위환경을 악화시켜서 인근 주민들이 미관 개선을 요청하는 경우도 빈번하게 발생하고 있다.

따라서 방치건축물 관리를 강화할 수 있는 행정조치와 함께 방치가 장기화될 경우 장비 철거에 공공이 직접 개입할 필요가 있다. 또한 외부자의 출입을 제한할 수 있는 차단벽, 가림막 등의 설치 여부와 상태를 지속적으로 감독하고 미흡한 경우 관련자 처벌 등의 적극적인 안전 확보 조치가 필요하다. 더불어 방치 장기화에 따른 건설장비 및 부착물 낙하 등 현장 위험요소가 발생할 경우 지자체 주도로 현장 안전관리를 강화하는 방안을 마련해야 한다.



[그림 3-10] 방치건축물의 위해 여부에 따른 공공개입 가능성

41) 시공업체 측에서 미지급된 장비 임대비용 수금을 위해 공사장에 존치

4. 실태조사 예상 문제점 및 개선방향

1) 조사 대상 확정 단계 : 방치 여부 검증 부실로 인한 확인 절차 강화 필요

□ (문제점) 방치 건축물로 보기 어렵거나 방치 원인과 시점이 불명확한 사례 존재

시범 실태조사 결과 건축허가 후 착공이 이루어지지 않은 사례가 방치 건축물로 관리되거나 공사 중단 시점이 정확하게 파악되지 않은 사례가 발생하고 있다. 이는 방치 건축물을 일방적인 민원에만 의존하여 선정하고 실제 현장에 대한 재확인 노력이 미흡하기 때문인 것으로 판단된다.

⇒ 기본적인 방치 상태 검증 및 공사중단 확인 절차의 내실화

방치건축물 발생 현황을 보다 정확하게 파악하기 위해서는 민원이 제기된 건축물을 방치가 우려되는 시설로 상정하여 기본적인 현장 확인 후 방치 건축물로 이관한다. 또한 관련 담당자가 공사중단 시점을 정확하게 파악할 수 있도록 신고 절차를 마련하는 등 관련 제도의 개선이 요구된다.

[표 3-9] 공사중단 건축물 대상 확정 단계의 문제점 및 개선방향

구분	문제점	개선방향
실태조사 목록확정	· 착공신고 후 실제 공사가 진행되지 않은 경우에도 공사중단 건축물 대상 목록에 포함됨(기초공사도 진행되지 않음)	· 지자체에서 대상여부 확인 필요(나대지 등으로 대상에서 제외 의견제시)
공사중단 시점	· 공사중단 시점이 불명확함 · 착공일자 이후를 기준으로 관련자료 확인, 탐문, 관리대장 확인일자 등을 기준으로 경과시간 추정	· 공사중단시 관할 행정기관 신고의무화

2) 사전조사 단계 : 자료 확보와 체계적인 이력관리 필요

□ (문제점) 현장조사에 필요한 관련 서류 확보와 사실 확인에 과도한 시간 소요

국토교통부에서 반기별로 작성하고 있는 방치건축물 현황조사 자료에는 소재지에 관한 정보가 명확하지 않고 대표 필지만 표기되어 현장 상황과

다른 경우가 많다. 또한 건축물이 오랫동안 방치된 경우 지번이나 설계 현황이 변경되어 최초 서류를 확인하기 어렵고 열람과 취합에 오랜 시간이 소요된다.

실제 실태조사 결과 지자체별로 방치건축물에 대한 보유 자료와 정도의 편차가 크고, 방치기간이 장기화될수록 문서 관리에 소홀한 것으로 나타났다. 특히 용도변경(대지변경, 필지 합필 등)으로 인해 토지 면적이 변동되거나 설계변경으로 인한 연면적, 층수가 변경될 경우 해당 사항이 관련 서류에는 반영되지 않아 기존 자료와 인터뷰만으로는 그 원인을 파악하는 데에 어려움이 있었다. 또한 공사가 방치와 재개를 반복하거나 소송 및 법적분쟁이 빈번하게 진행됨에 따라 최종 공사중단 시점을 파악하는 데에 한계가 있다.

⇒ 관련 자료의 체계적인 관리와 이력관리제도 도입

실태조사를 효율적으로 진행하기 위해서는 소재지와 지번을 중심으로 설계도서(배치도, 설계변경도면 등)를 포함한 관련 서류를 확인하여 건축허가 일, 착공일, 공사중단일, 사진 및 위치 정보를 주기적으로 갱신하여 최신 상태를 유지할 필요가 있다. 이 중 연면적, 대지면적, 층수 등 변동이 예상되는 항목은 평상시 관리대장으로 이력을 관리할 수 있도록 일원화된 관리 양식을 마련하여 기재하게 한다. 관리대장은 책임자를 명시하여 책임권한을 확실히 하고 기존서류 열람만으로 기입이 가능한 부분과 현장조사를 통해 작성해야 하는 부분에 따라 절차를 구분하여 작성한다.

[표 3-10] 공사중단 건축물 사전조사 단계의 문제점 및 개선방향

구 분	문제점	개선방향
소재지	· 건축물이 여러 필지에 걸쳐 입지하는 경우(연접 건설사업장의 경우 대표필지만 표기하여 조사에 혼선, 관련지번 파악필요)	· 사업장 내 관련 지번 전부를 확정하여 표기
대지면적	· 일단의 여러 필지에 건축물을 신축하는 경우(장기간 방치로 토지가 분할, 합병되어 토지면적의 변동, 지번 변동이 있어 최종면적, 변동원인 파악 필요)	· 토지대장면적과 비교하여 사업장 대지면적 최종 확정

구 분	문제점	개선방향
	· 분할, 합병사유(도시계획시설 도로, 공원 분할, 주변토지 추가매입 합병 등)	
연면적	· 설계변경으로 인한 연면적 변동(여러 차례 설계변경으로 인해 설계도서로 최종 연면적을 파악하기 어려움)	· 설계변경 변동내역을 정리하여 최종 연면적 확정
층수	· 설계변경으로 인한 층수 변동(설계변경으로 최종 지하층수, 지상층수가 당초와 변경된 경우)	· 설계변경 변동내역을 정리하여 최종 층수 확정
허가, 착공 서류 설계도서	· 방치건축물 관련서류가 오래되어 창고보관으로 서류확인이 어렵고 불편 · 관련서류가 많아 모두 열람하기에 시간이 많이 소요되고 자료복사 협조에 불편 및 개인정보유출 문제	· 최종필수서류(허가, 착공서) 및 필수설계도서 작성(설계개요, 배치도, 기준평면도 등) · 최종 확인후 별도보관 및 전산화(세움터) 필요

3) 현장조사 단계 : 육안조사 중심의 항목 설정 및 조사기준 객관성 확보 필요

- (문제점) 현장 출입이 어렵기 때문에 육안 조사가 중요하나 점검자별 주관적인 판단 우려

대부분의 방치 현장은 소유자와 연락이 닿지 않고 공사장 내부로 진입이 불허되거나(유치권행사 등) 자물쇠가 채워져 있어서 정상적인 출입이 불가능하다. 따라서 구조안전이나 위해도와 공정률은 외관상 육안조사에 그칠 수밖에 없는데, 담당공무원이 현장상황(시진 및 안전조치, 기초·골조·마감 상태 등)을 바탕으로 임의적으로 판단할 수밖에 없어 시설별로 조사 결과가 상이하게 나타나게 된다. 또한 소유주나 관리인이 변경되면서 현장상황이 수시로 변하기 때문에 기존 조사 결과와 현재 상황이 다른 경우가 빈번하다.

⇒ 방치기간·공정률·위해도·관리상태 등을 육안 조사에 기초한 조사 항목으로 설정하되 객관적 판단 기준을 제시

현장 접근이 어렵기 때문에 정밀한 구조안전 진단, 안전등급 점검 등의 전문 현장조사 기준을 육안 조사에 기초한 항목으로 대체하고 전문가 면담을

통해 관련 사실을 확인할 수 있도록 조사항목을 설정해야 한다. 특히 위해도·공정률·관리상태 등 점검자의 주관적인 견해가 반영될 가능성이 큰 항목은 단순화하거나 합리적 산정 기준을 정립하여 객관성을 확보할 필요가 있다. 또한 시간의 흐름에 따라 변화할 수 있는 항목은 주기적인 현장조사를 통해 그 상태를 추적 관리해야 할 것이다.

[표 3-11] 공사중단 건축물 현장조사 단계의 문제점 및 개선방향

구 분	문제점	개선방향
현장 출입에 한계	· 국토부가 실태조사를 위한 조사자 증표 발급(대부분 사업장이 폐쇄되어 출입하기가 곤란하고, 현장관리인 또는 유치권자의 경우 실태조사 관련 내용을 몰랐으며 조사에 부정적) · 주민면담을 위해 조사자 증표가 필요	· 출입증 배부시 현장조사 관련 공문도 함께 발송
	· 사업장 펜스설치, 가림막, 보안업체 CCTV 등으로 현장조사가 어려운 경우 인근주민 도움을 통해 조사에 임하였음	· 인터뷰 조사 항목 마련
관계인 연락 불가	· 공사중단 방치 건축물인 관계로 토지소유자, 건축주, 시공자 연락처가 변경되어 통화, 면담하는 것이 어려움	· 관계인 연락처 변동내역 확보 필요
공정률	· 공사중단 건축물은 건물준공 전이므로 공정률이 기재된 감리보고서는 없었음 · 공정률은 정비방안, 건축물가치추계 등에 필요한 조사항목이나 담당자 주관적인 추정 등으로 건물별, 지역별로 편차가 큼	· 현장조사를 통한 조사항목 설정 및 객관적인 판단 기준 제공
구조안전	· 건물공사재개를 위해 일부 정밀 구조안전진단을 받은 경우가 있었으며, 공동주택의 경우 안전진단에 많은 비용(약 3,000만원)이 소요되는 것으로 조사됨 · 구조안전진단은 건축 전문영역이고 사업장 출입 불가 등으로 인해 실태조사에서는 구조안전조사에 한계가 있음	· 육안 조사 항목으로 대체 필요
안전등급 기준	· 공사중단 건축현장 점검업무 매뉴얼 안전등급은 담당자의 주관적 판단으로 의견차이가 있음	· 매뉴얼 객관화로 주관적 판단 최대한 배제

4) 심층조사 단계 : 활용 가능성 판단과 비용 추정의 합리적 수행 필요

- (문제점) 방치상태가 건별로 상이하여 활용 대안 및 투입비용의 산정이 어려워 활용 가능성의 판단과 합리적 비용 추정 요구

방치건축물의 정비 여부는 관리현황·공정률·유형·규모에 따라 상이하며, 객관적인 방향을 제시⁴²⁾하는 데에 어려움이 있다. 따라서 조치 여부를 결정하기 위해서는 유해수준의 객관적 분석 기준, 재산분쟁 현황에 대한 명확한 사실 확인, 투자수익률의 분석 기준을 우선적으로 마련해야 한다.

또한 소송진행 및 행정조치 현황에 대한 최신 정보의 파악이 어렵고 지역별로 관련 공무원의 협조 의지에도 차이가 있는 만큼 활용 대안을 모색하고 가치를 객관적으로 평가하는 데에 어려움이 있다. 특히 투입가능비용은 크게 철거비용, 잔존공사비용, 수용시 예상 보상비용 등으로 구분되나 정확한 투입비용의 산정이 어렵고⁴³⁾ 사례별로 투입 비용의 격차가 크게 나타나므로 모든 시설마다 경제적 가치를 산출하는 것은 비효율적이다.

⇒ 방치 상태에 대한 종합적인 판단 기준을 바탕으로 건축물의 활용 가능성을 제시하고 이에 따른 투입 비용 추정을 선별적으로 수행

정비 필요성이나 활용 가능성을 합리적으로 판단하기 위해서는 관련 항목을 종합적으로 분석할 수 있는 판단 기준을 마련하여 건축물의 방치 수준을 판별하고 상호 관련성이 높은 항목(안전조치에 대한 관리상태와 위해도 등)은 통합하거나 재설정할 필요가 있다.

활용 대안은 방치 상태 평가에 따라 철거·유지·수용 가능성을 제안하고 해당 경우에만 철거·잔존공사·보상 비용을 선별적으로 추정한다.

42) 시범 실태조사 11건의 사례 중 기존설계 용도 및 주변 환경을 고려하여 활용 가능성을 판단한 결과, 1~2건 정도만 타 용도로 개발하는 것이 타당한 것으로 추정되었다.

43) 특히, 철거비용은 시행업체에서 현장을 방문한 후에 정확히 알 수 있으며 철거 후 폐자재를 얻는 대가로 별도의 철거비용을 받지 않는 경우도 있으므로 확정하기에 한계가 있다.

[표 3-12] 공사중단 건축물 심층조사 단계의 문제점 및 개선방향

구분	문제점	개선방향
소송진행현황 행정조치사항 사업추진현황 담당자의견 등	· 관련 양식이나 협조 의지가 지자체마다 상이하여 정보 취합에 어려움 (지자체별로 간이보고서, 관리대장 등 다양한 양식으로 공사중단 건축물에 대한 형식적인 내용이 정리되어 있었으며, 정비를 위한 실질적인 정보, 중요도 순으로 작성할 필요)	· 공사중단 건축물 관리대장에 관련 작성기준 통일
활용방안 도출	· 활용방안은 물리적, 경제적, 법적 검토를 통하여 상세한 대안을 제시할 수 있으나 한정된 시간 내에 판단하기 어려움	· 현재 예정 용도를 기준으로 개략적인 대안을 제시
잔존공사비	· 착공 당시 공사예정금액으로 상세내역(건축, 전기, 설비, 소방 등)이 없이 기재되어 있고, 오래전 자료로서 현재 직접 건축비를 추정하는데 한계가 있음	· 건물신축단가표 책자에 의한 간접법 적용
예상 수용금액의 산정	· 보상액 추정시 기준시점에 대한 확정일자 있어야 함(일반적으로 현장조사 완료일이나 사례별 현장조사일이 상이하여 기준이 필요함) · 건물가격 산정시 공사재개에 소요되는 비용 등을 감안하여 적용하는 문제점이 제기될 수 있음	· 기준시점에 대한 일자를 확정하여 제시함 (ex. 2014.10.01) · 방치경과년수에 따른 조정률을 적용하여 가감조정 가능하도록 함
철거비 산정	· 철거비는 철거 용이성, 공정률, 건물 구조에 따라 비용의 차이가 큼	· 공정률에 따른 개략적인 기준을 제시하고, 추가비용 예상되는 경우 별도 검토요망 명기

5) 소결

공사 중단 방치건축물을 효과적으로 조사하기 위해서는 크게 조사 절차의 단계별 수행을 통한 효율적인 과정 마련, 방치 여부 및 정도를 판단하기 위한 객관적인 기준 확립, 합리적인 정비 대안 마련을 위한 시설 선별 및 전문적인 활용 가능성 검증이 전제되어야 한다.

첫째, 방치의 정도와 유형에 따라 조사 절차를 단계별로 진행할 필요가 있다. 기존의 방치 건축물 조사 및 관리 방식으로는 모든 방치건축물을 대상으로 현장 및 심층 조사를 수행할 수밖에 없어 조사자 또는 지자체 담당자의 과중한 업무 부담이 예상된다. 더불어 짧은 조사기간, 한정된 인력 등을 고려할 때 조사 결과의 신뢰성을 담보하기 어렵다는 한계가 있다.

따라서 조사 업무 효율을 높이하고자 실태조사를 4단계(대상의 한정, 사전조사, 현장조사, 심층조사)로 구분하여 수행한다. 개별 단계에서는 방치 여부, 주변에 대한 위해(危害) 여부, 자체 정비 가능성 등 조사의 목표를 명확하게 설정하여 후속 단계로 이어지는 조사의 대상을 한정하고 관련 업무의 기초 자료를 제공한다.

둘째, 방치 여부 및 정도에 대한 객관적인 판단 기준이 확립되어야 한다. 공사중단 현장은 출입제한과 관리소홀로 원활한 조사 업무에 어려움이 있고, 현장에 따라 또는 조사자에 따라 방치의 심각성을 판단하는 결과가 모두 상이하게 나타날 수 있다. 특히 방치의 심각성은 이후 공공의 개입과 행정조치 등의 실질적인 조치를 위한 근거를 제공하기 때문에 판단의 객관성이 요구된다.

따라서 공사중단 건축물의 방치 여부와 정도를 조사자가 손쉽게 측정하고 관련자들이 공감할 수 있도록 객관적인 판단 기준이 정립되어야 한다. 특히 공정률, 관리상태, 위해도 등을 결정하기 위한 현장조사 시 조사 항목, 판단 기준 및 판별 방식 등을 단순화·수치화할 필요가 있다.

셋째, 철거 및 정비 가능성은 일부 시설에 대해 선별적으로 검증해야 한다. 공사 재개 가능성이 높거나 관리 상태가 양호한 경우까지 적극적인 정비 대책을 마련하는 것은 공공 재정 한계 및 행정효율을 고려할 때 현실적인 대안이 될 수 없다. 또한 사유재산이기 때문에 철거와 정비를 위한 공공의 개입 여부를 판단하는 것은 조심스러운 접근이 필요하다.

따라서 방치의 정도가 심각하고 시급한 조치가 필요한 시설에 한정하여 철거 및 정비 가능성을 검증하고, 위해도 및 안전관리상태 등 건축물의 물리적 상태뿐만 아니라 소송 관련 분쟁 및 부동산 가치 등을 종합적으로 분석한 대안을 마련해야 하며, 이를 위해 관련 전문가의 참여와 지원이 무엇보다도 중요하다.

방치 심각성 및 정비 가능성

‘적극적인 개입이 요구되는 건축물 다수, 종합적인 분석을 통한 정비 가능성 모색’

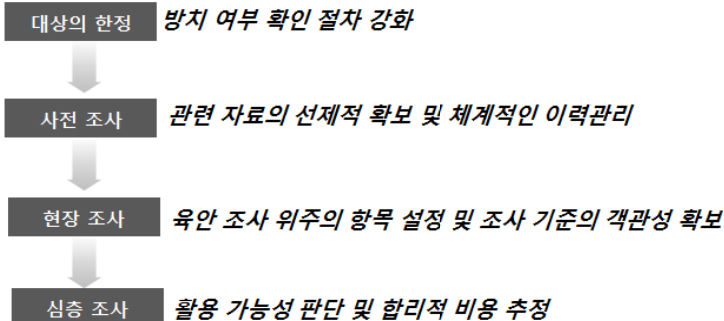
방치 원인 및 조치 방향

‘재산권 분쟁 등으로 인한 방치가 대다수로 간접적인 지원 대책 우선’

유해 수준

‘장비 및 부착물로 인한 사고위험 증대로 지속적인 관리 점검 기능 강화’

절차별 개선 방향



[그림 3-11] 공사중단 건축물 실태조사 절차별 한계 및 개선 방향

제4장 공사중단 건축물 실태조사 추진 및 정책개선 방안

1. 공사중단 건축물 실태조사 추진 방안
2. 정책 개선 사항

1. 공사중단 건축물 실태조사 추진 방안

1) 조사 대상의 범위, 추진 주체별 역할 및 절차 재정립

□ 실태조사 대상의 범위 차등화 필요 : 확정 또는 잠정 방치 건축물

공사중단 건축물을 체계적으로 관리하기 위해서는 조사 및 정비가 시급한 ‘확정 방치건축물’과 중장기적인 관리가 필요한 ‘잠정 방치건축물’로 구분할 필요가 있다.

‘확정 방치건축물’은 공사착공 이후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 중 15년 이상 경과⁴⁴⁾하였거나 3회 이상 민원⁴⁵⁾이 제기되어 방치 여부가 확인된 건축물로서 실태 점검을 통해 적극적인 처분 방안을 마련해야 할 대상으로 정의할 수 있다.

반면 ‘잠정 방치건축물’은 공사착공 이후 사용승인이 완료되지 않은 건

44) 15년 이상 사용승인이 완료되지 않은 확정 방치건축물은 전체 방치건축물의 6.87%, 부록 1참조

45) 지자체에서 중점 관리되고 있는 방치건축물은 주로 민원을 통해 문제의 심각성이 제기되고 있으며, 지자체 담당자들 또한 민원 대상 시설을 우선 해결할 필요성에 공감(인터뷰 결과)

축물 중 3년 이상 경과한 건축물로서 방치가 장기화될 우려가 있기 때문에 현황정보 파악 및 상시 모니터링이 필요한 대상으로 정의한다.

[표 4-1] 공사중단 건축물 실태조사 대상 구분

구분	대상	비고
확정 방치건축물	· 공사착공 이후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 중 15년 이상 경과하였거나 3회 이상 민원이 제기되어 방치 여부가 확인된 건축물	· 실태 점검을 통해 적극적인 처분 방안 마련 필요
잠정 방치건축물	· 공사착공 이후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 중 3년 이상 경과한 건축물	· 현황정보 파악 및 상시 모니터링 필요

방치건축물 전수 조사를 시작하는 현재로서는 민원을 통한 문제제기 사례에 집중하더라도 장기적으로는 잠정 방치 건축물까지 관리 대상을 확대할 필요가 있다.

□ 실태조사 추진 주체별 역할 재정립

「방치건축물 정비법」 제4조에서는 공사중단 방치건축물 실태조사 주체를 국토교통부장관으로 규정하고 있으나, 건축물 방치 현황과 유해 수준을 정확하게 파악하기 위해서는 지자체와 전문기관의 협조가 필수적이다. 광역지자체, 지방자치단체, 관련 전문기관은 실태점검에 직접 관여하고 국토교통부는 관련 정책을 마련하여 법령을 정비·개선하며 예산을 편성하는 등 실태조사를 원활하게 진행할 수 있도록 지원하는 데에 힘써야 할 것이다.

먼저 광역지자체는 기초지자체로부터 보고받은 ‘잠정 방치건축물’(반기별)과 ‘확정 방치건축물’(연별)과 이에 대한 처분 결정 결과를 취합·관리하고 이를 바탕으로 정비계획을 수립하고 일부 시설(철거 대상 등)에 대한 예산을 지원한다.

기초지자체는 ‘세움터’ 정보를 기반으로 ‘잠정 방치건축물’을 목록화하여

현황 관리 및 상시적인 모니터링을 실시하고 이 중 ‘확정 방치건축물’을 선별하여 광역지자체에 통보하는 한편, 정밀점검 결과를 바탕으로 향후 처분방식을 결정·추진한다.

전문기관은 ‘확정 방치건축물’에 대한 현장점검과 정밀점검을 수행하여 그 결과를 해당 기초지자체에 통보한다.

국토교통부는 실태점검 및 처분 결정에 따른 예산 확보, 실태점검 전문기관의 지정 및 점검 매뉴얼 마련, 상시적인 방치 현황 파악 및 행정처분의 실효성 확보를 위한 관련 법령을 정비해야 한다.

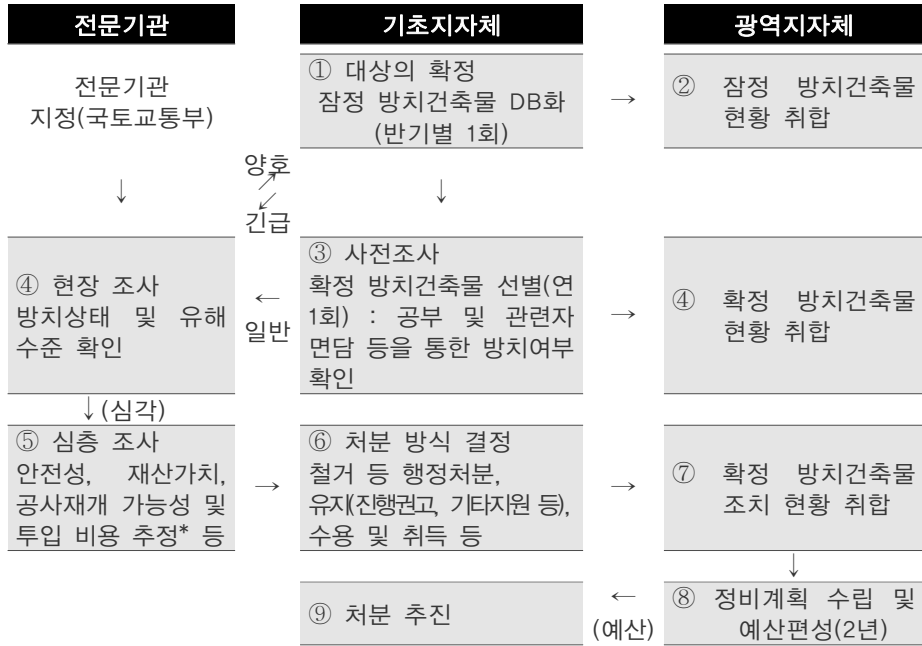
□ 실태조사 절차 확립

실태조사 절차를 1) 대상의 확정, 2) 사전조사, 3) 현장조사, 4) 심층조사의 네 단계로 구분하고 방치 정도에 따라 순차적으로 진행한다.

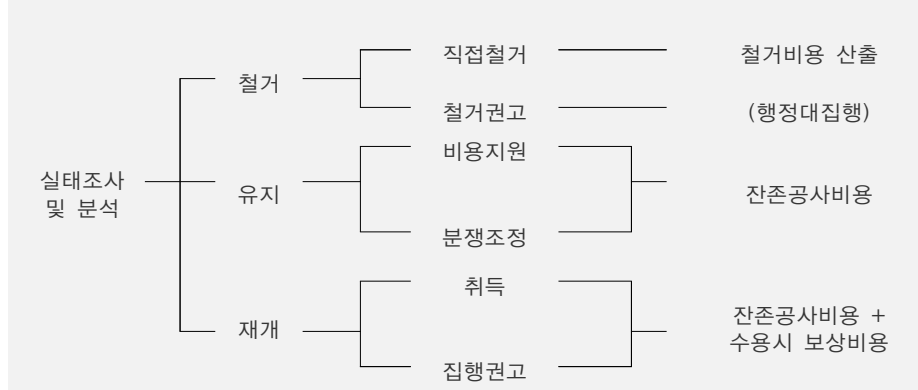
사전조사는 지자체 담당자의 공부 및 관련자 면담 등을 통해 방치 여부를 확인하고 확정 방치건축물로 이관하는 단계이다. 현장조사는 전문기관의 현장조사를 통해 방치 상태 및 유해 수준을 파악하는 단계로써 그 결과를 심층조사 여부 판단 및 관련자 협의 자료로 활용할 수 있다. 심층조사는 전문기관의 행정 및 재무조사를 통해 문제의 심각성이 높은 확정 방치건축물의 처분 결정을 위해 재산가치, 소유자 재정상태, 공사재개 및 철거 등의 타당성을 검토하는 단계이다.

네 단계에 따라 실태조사를 진행하되, 유해 수준이 높게 평가되거나 민원이 심각하게 제기되는 건축물에 대해서는 사전조사를 포함한 현장조사를 즉시 시행할 수 있도록 수시 점검 제도를 마련할 필요가 있다. 방치 상태 및 유해 수준 등이 양호할 경우에는 잠정 방치건축물로서 단순 관리 대상으로 편입시킨다.

[표 4-2] 공사중단 건축물 실태조사 절차 및 추진 주체



활용방안의 도출 및 선별적 비용 산출



2) 이력관리대장⁴⁶⁾ 마련

방치건축물 관련 자료를 체계적으로 관리하고 현장 상태 변화를 파악하기 위해서는 해당 지자체 방치건축물 관리자 책임 하에 이력관리대장을 작성하도록 한다. 시기별 지자체 점검 결과를 기록하고 국토교통부 및 전문기관의 정기 실태조사 결과도 함께 기록한다.

이력관리대장(실태조사서)에는 조사 업무에 따라 기재할 수 있는 부분을 구분하고 지자체 관리자와 조사자(전문기관)가 협력하여 기재한다.

이력관리대장은 관계자 연락처, 설계변동, 안전상태, 개선명령, 주요설계도면, 현장사진 등을 포함한 「기본조사서」, 철거 및 재개 가능성, 비용 추정 등을 포함한 「심층조사서」, 주요현황만을 종합한 「표지」 부로 크게 3개 부분으로 구분된다.

「기본조사서」는 방치 여부가 확인된 대상에 대하여 사전조사와 현장조사 결과를 종합한 뒤 방치 여부를 확인하는 부분이다. 주요 내용으로 ‘Ⅰ 일반현황’, ‘Ⅱ 관계자 연락처’, ‘Ⅲ 설계변동’, ‘Ⅳ 개선명령’, ‘Ⅴ 안전상태’, ‘Ⅵ 주요설계도면’, ‘Ⅶ 현장사진’을 포함한다.

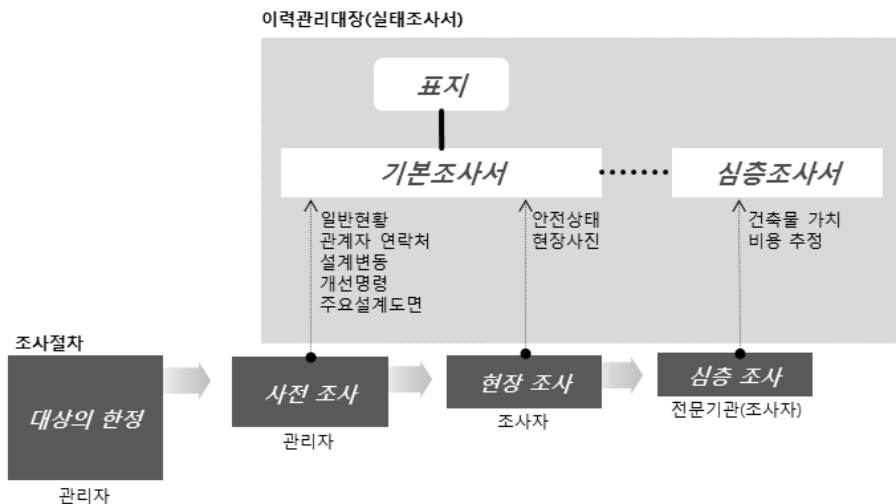
이 중 ‘일반현황’, ‘관계자연락처’, ‘주요설계도면’은 허가 및 착공신고서 등 관련 서류를 참고하여 지자체 담당 공무원이 일상적으로 관리하며, 장기간 방치로 인해 관련 서류 확인이 어려운 경우에는 현장조사를 통해 보완한다. ‘설계변동’ 사항은 6개월 및 2년 주기의 실태 조사를 실시하거나 토지대장을 역추적하여 파악할 수 있으며, ‘개선명령’은 중요하다고 판단되는 내용을 날짜별로 기재하고 방치기간이 길어짐에 따라 그 중요도를 고려하여 최근 3년 이내의 조치를 기록한다. 공사중단 시기 및 공정률에 대해 정확하게 사실관계를 파악할 수 없을 때는 관련자 인터뷰 결과를 반영하여 기입한다. 다만, 소유권 변동 사항에 대해서는 등기부등본 및 경매사이트를 통해 정보가 입수되어야

46) 부록 5 참조

하므로 지자체 관리자가 관련 부서에 자료를 요청하거나, 심층조사가 진행된 이후 조사자(전문기관)가 별도로 조사한 사항을 재확인하도록 한다.

반면, ‘Ⅴ 안전상태’, ‘Ⅶ 현장사진’은 방치 여부 및 유해 수준을 파악하는 부분으로 조사원의 현장 방문을 통해서 기재하는 것을 원칙으로 하며 현장안전관리 상태는 ‘관리상태’와 ‘부속물·대지·건축물 안전’에 관한 체크리스트를 종합하여 기록한다⁴⁷⁾. 현장조사자와 조사일자는 필수적으로 기입되어야 한다.

「심층조사서」는 「기본조사서」를 바탕으로 방치 정도가 심각하여 시급한 조치가 필요하다고 판단되는 건축물을 대상으로 처분 및 정비 가능성을 제안하며 전문기관이 작성하는 것을 원칙으로 한다. 추가적인 현장방문을 통해 취득이 필요한 정보(면담결과, 주변 여건 등)와 복합적인 정량 분석이 요구되는 사항(건축물 가치, 비용 추정 등)을 취합하며 시설의 철거·수용·활용 가능성을 검토하여 공공 개입과 정책 결정의 기초자료를 활용한다.



[그림 4-1] 이력관리대장 구성과 조사절차 간의 관계

47) 부록 6 참조

3) 조사 매뉴얼 작성⁴⁸⁾

우선 절차별로 조사사항 및 방법을 명시하고 점검 및 판단 기준을 제시해야 한다. 조사 매뉴얼에는 각 절차별로 지자체에서 준비해야 할 사항과 조사기관이 준비해야 할 사항 그리고 업무 권한을 구분하여 적시한다. 각 항목별로 조사방법을 기술하는데, 점검정보, 관련서류 확인내용, 면담사항 등을 포함한다. 또한 주관적 판단이 개입될 수 있는 항목(안전상태, 건축물 현황 등)과 비용의 추정, 활용 방향을 결정하기 위한 판단 기준을 제시한다.

둘째, 이력관리대장 및 최근 배포된 국토부 점검 매뉴얼과 연계하여 업무의 혼선과 중복을 방지해야 한다. 조사매뉴얼을 통해 단계별로 조사된 사항은 관리자 확인을 통해 이력관리대장에 기재할 수 있도록 제도화해야 할 것이다. 현재 국토부 매뉴얼(2014.6. 공사중단 건축현장 점검업무 매뉴얼(안)) 기재사항과 관리대장이 중첩되는 경우가 많아 이를 통합하는 방안을 모색해야 한다.

셋째, 실태조사 본격 추진 이후 매뉴얼의 지속적인 갱신이 필요하다. 향후 실태조사 범위를 확대하여 시설 유형, 방치 상태, 지역 여건 등에 따라 조사자료가 누적되면 이를 유형화하여 매뉴얼에 반영함으로써 조사의 전문성을 강화할 필요가 있다.

4) 조사항목의 객관화

첫째, 조사 및 진단 절차를 명확하게 구분해야 한다. 방치 수준 및 상태는 개별 항목만으로 평가하기 어려우므로 복합적 진단이 필요하다. 기본적인 정보를 수집하고 확인하는 ‘현장조사’에서는 조사항목을 단순하고 명료하게 구성해야 한다. 반면 건축물의 활용 가능성을 평가하는 ‘심층조사’ 단계에서는 ‘사전조사’ 및 ‘현장조사’를 통해 파악된 결과를 종합적으로 분석할 수 있도록 합리적인 분석 기법을 도입할 필요가 있다.

48) 부록 3 참조

둘째, 공정률, 안전상태, 비용 추정 등 주관적 판단이 개입되는 조사항목을 객관적 지표로 변경할 필요가 있다. 공정률의 경우, 공사재개 시 추정경비 예상 및 철거여부 판단을 위해 필요한 자료로써 감리보고서에서 확인할 수 있으나 공사가 중단된 상태에서는 감리보고서를 확인하는 것이 불가능하다. 공정률을 객관적으로 측정하기 위해서는 ① 설계자, 시공사 등 관련자들의 면담을 통한 진행상태 파악, ② 신축단가표를 활용하여 공사항목에 따라 완성률[구성비(%)과 달성률(%) 곱]을 파악, ③ 각 공정률(약 10% 내외 단위)을 대표할 수 있는 사진을 참고하여 육안으로 판별⁴⁹⁾하는 방법을 병행할 필요가 있다.

현장 안전상태의 경우, 위해도, 구조안전, 관리상태 항목은 상호 간에 중복되거나 밀접한 관계를 갖는다. 5단계 수준으로 구분하는 방식은 조사자에 따라 결과가 상이하게 나타날 수 있고 결과의 객관성을 담보하는 데에 한계가 있다. 따라서 3가지 조사내용을 병합하여 크게 관리상태와 안전상태로 구분하고 안전상태는 다시 부속물·대지·건축물로 구분하여 각 항목별로 ‘유’, ‘무’ 여부를 기록하고 이를 종합하여 안전상태를 판단하도록 한다. 다만, 본 연구에서 제안하는 안전 및 관리상태 조사항목들은 한정된 사례를 대상으로 한 시범조사를 통해 도출된 것이므로 공식적인 실태조사 실시 이후 다양한 사례에 대한 조사 결과를 바탕으로 지속적으로 보완할 필요가 있다.

비용 추정시에는 공사가 진행 중인 건물에 대해 기존의 감정 평가 기법 중 관찰감가 추정(방치경과 연수별 조정률 적용)을 통해서 약식 산출한다. 철거비용⁵⁰⁾의 경우 철거 장비 진입가능 여부, 인근 건축물과의 인접 거리 등 철거 용이성에 따라 철거비에 차이가 발생한다. 철거가 용이한 건물과 지하층의 매립과 같은 경우 철거비용 단가 (원/㎡) × 철거예상면적(㎡)을 통해 약식 산출한다. 그러나 철거 여부에 대한 확정 이후 철거업체를 통하여 기본적인

49) 현재 보고서에서는 유수 건축업체에서 시공하고 있는 각 공정별 대표 사진을 참고하여 예시로 활용, 부록 4 참조

50) 부록 4 참고

철거비용(장비대여, 노임, 처리비 등)을 산정하고, 그 외 추가비용이 발생할 수 있는 경우에 대해 적시하는 것이 합리적이다.

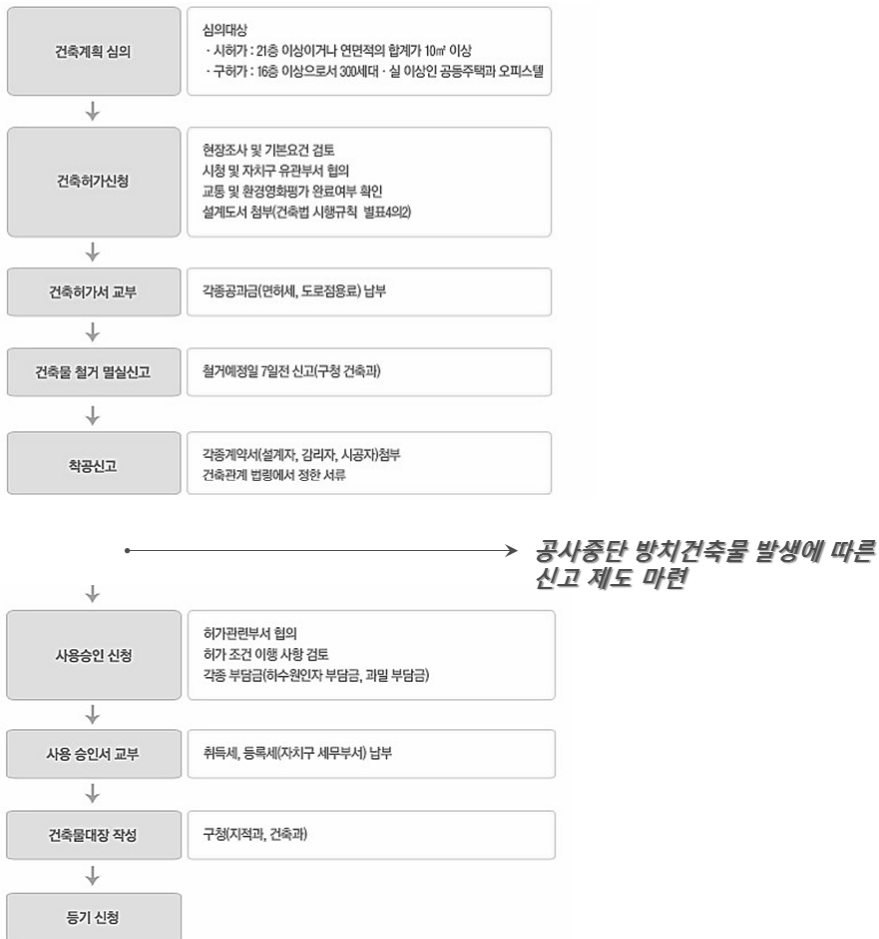
활용 가능성을 추정하기 위한 비용가치의 분석은 시간 및 인력 투입의 추측이 어려워 사실상 불가능하나 시·도 단위의 투자수익률을 적용하여 판단한다. 투자수익률은 상업용 빌딩, 오피스 빌딩, 매장용 빌딩뿐만 아니라 주택 동향 정보를 활용한 주거용 빌딩 내용도 추가하여 객관성을 확보한다.

2. 정책 개선 사항

1) 방치건축물 자동 신고의무 마련

착공 이후 공사가 중단될 경우 이를 파악할 수 있는 제도적 수단과 방법이 없다. 공사 중단이 발생하는 시점은 착공신고 이후 사용승인 이전 단계로 볼 수 있는데, 방치 여부를 공식적으로 인지할 수 제도적 수단이 없다. 따라서 방치건축물 정비에 있어 공사 중단 발생 시점이 매우 중요한 정보임에도 불구하고 현재까지는 민원 또는 면담에 의존하여 이를 추정하고 있는 상황이다. 또한 시간의 경과에 따라 공사의 재개와 중단이 반복될 경우 공사 중단 여부를 파악하는 데에 어려움이 있다.

따라서 착공신고 이후 사용승인 신청 이전 공사 중단여부를 판단하기 위해서는 「건축법」 상 절차가 마련되어야 한다. 방치 시점을 파악하기 위해서 착공신고서에 명시하고 있는 준공예정일을 초과할 경우 공사지연 사유를 명시한 ‘공사지연사유서’(안)을 제출토록 제도화할 필요가 있다. ‘공사지연사유서’가 제출되지 않고 ‘가설건축물사용연장신청’등 공사 진행여부를 파악할 수 있는 별도의 신고절차가 이루어지지 않을 경우 착공 후 2년 이상 사용승인을 받지 않은 건축물에 한해 ‘잠정 방치 건축물’로 판정할 수 있을 것이다.



[그림 4-2] 관련 건축행위 절차와 공사 중단 방지건축물의 발생 구간

2) 위험요소 철거 및 실태조사를 위한 제도적 강제 근거 및 재정 확보

관리 부실로 인한 위해(危害)를 방지하기 위해서는 최소한의 지원 비용 및 강제집행력이 확보되어야 한다. 방치 현장에 대한 관리가 소홀하여 범죄가 발생하거나 주민 안전이 위협받는 문제가 발생하고 있으므로 이를 제재하기 위해서는 공공의 개입이 필요하다. 특히 관리가 소홀하고 위해 수준이 심각할 경우에 한해서는 이행강제 또는 행정대집행 등의 공권력 행사가 필요하다. 또

한 장비 철거 및 가림막, 개보수 등 위험 요소를 제거하여 관리 상태를 개선하기 위해서는 정비기금을 편성·지원할 필요가 있다.

또한 실태조사를 수행하기 위한 기본적인 비용을 반드시 확보해야 한다⁵¹⁾. 시범 실태조사 결과 조사에 소요되는 기간은 투입비율 20~50% 기준으로 현장조사 2일, 조사보고서 작성 3일, 분석 및 검토 5일 등 대체로 10일이 소요되는 것으로 나타났다. 업무량과 조사원 수준을 고려한 실태조사 1건당 수수료는 2014년 엔지니어링 보수대가를 적용한 경우 2,600,000원(부가가치세 별도)으로 산정할 수 있다. 실태조사 현장을 잔존 427개소(2013년말 기준)로 가정할 경우 필요 예산은 약 10억 원(부가가치세 포함)이 소요될 것으로 추정할 수 있다⁵²⁾.

[표 4-3] 공사중단 방치건축물 현장수를 고려한 조사비용 산정

현장수	할인율	실태조사 현장수	수수료(원)
1개소부터 20개소까지	100분의 0	20	57,200,000
21개소부터 200개소까지	100분의 10	180	463,320,000
201개소부터 350개소까지	100분의 20	150	343,200,000
350개소부터 450개소까지	100분의 30	77	154,154,000
450개소부터	100분의 40	—	
합 계(부가가치세포함)		427	1,017,874,000

51) 부록 7 참고

52) 감정평가업자의 보수에 관한 규정(국토교통부공고 제2014-228호, 2014.03.07 시행) 제4조 제2항 3호 수량할인율을 준용

제5장 결 론

1. 연구 성과
2. 연구 한계 및 향후 과제

1. 연구 성과

2013년 하반기를 기준으로 전국적으로 공사가 중단된 후 2년 이상 지난 건축 현장은 총 478개소이며 이들 중 49.18%에 이르는 210개 현장이 10년 이상 방치되고 있다. 방치가 장기화되면서 미관과 안전을 저해하고 지역 평판을 떨어뜨리는 등 주변 지역에 부정적인 영향을 미치고 있음에도 불구하고 방치 현장 대부분은 민간 소유이기 때문에 공공이 개입하는 데에 한계가 있었다. 이에 국회는 2013년 5월에 공공부문이 직접 개입하거나 간접적으로 지원하여 방치건축물을 정비할 수 있는 권한을 규정한 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」을 제정하여 방치건축물 문제를 해결하기 위한 법적 근거를 마련하였다.

이 법에 따라 국토교통부장관은 2년 마다 공사중단 건축물 실태조사를 실시하고 정비기본계획을 수립하며, 시·도지사는 정비계획을 수립하고 정비를 시행한다. 본 연구는 「방치건축물정비법」 제4조에 규정된 공사중단 건축물 실태 전수조사에 대비하여 조사를 효율적으로 수행하기 위한 방법론을 정립

하는 것을 목적으로 하였으며 연구 성과는 다음과 같다.

□ 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 목표 설정 및 원칙 제시

2장에서는 「방치건축물정비법」 제정 배경과 의의, 공사중단 건축물 실태조사의 의미를 살펴보고 조사 목표를 설정하였다. 「방치건축물정비법」에서는 방치건축물 문제 해결을 위한 공공 개입의 근거를 규정하고 방치 상태에 따른 차별적 개입 수단을 제시했으며 시·도지사가 정비계획을 수립하도록 규정하여 광역지자체 차원에서 실행 전략을 마련하도록 하였다. 공사중단 건축물 실태조사는 국가 정책 방향 설정 및 예산 집행의 타당성을 제공하고 사적(私的) 재산권에 대한 공공 개입의 근거를 제시하며 지역 단위의 맞춤형 정비계획 수립을 위한 기초자료를 구축하는 단계이다. 이에 본 연구에서는 방치건축물 실태조사의 목표를 방치건축물 발생 특성과 문제를 이해하고 주변 지역에 미치는 위해(危害) 정도를 실증적으로 규명하며 공공 개입 수준 및 정비 방향 설정을 위한 근거를 도출하는 것으로 설정하였다.

□ 시범 실태조사를 통한 조사 방법론 정립

3장에서는 공사중단 건축물 실태조사의 방법론을 검토하고 시범 실태조사를 통해 예상 문제점을 도출하였다. 우선 실태조사를 효과적으로 수행하기 위해 예산과 기간을 고려하여 조사 대상을 한정하고 조사 주체와 절차를 정립하였다. 조사 대상은 공사중단 시점을 명확하게 파악할 수 있는 제도적 수단이 없는 현실을 고려하여 공사중단 기간만을 기준으로 적용 대상을 한정하기보다는 민원과 소송에 의해 문제의 심각성이 제기되어 지자체가 인지하고 있는 현장으로 한정하였다. 조사 절차는 대상 한정, 사전조사, 현장조사, 심층조사의 네 단계로 구분하여 기초적인 현황은 지자체가 파악하고 현장 및 심층조사를 국토교통부 또는 위탁기관이 수행하도록 하였다. 조사 항목은 「방치건축물정비법」 및 시행령에서 규정하는 지역별 소재현황, 공사 진행상황 및 중단기간, 공사중단 원인, 권리관계 현황, 안전상태, 인접 도로 및 건

축물 현황, 설계도서 현황을 기본적으로 포함하면서 일부 항목을 세분하였다.

□ 실태조사 추진 및 정책개선 방안 제시

4장에서는 시범 실태조사 과정에서 나타난 문제점을 토대로 실태조사 방법 추진 방안을 제시하고 정책개선 사항을 제안하였다. 실태조사 대상 범위를 ‘확정’과 ‘잠정’ 방치건축물로 차등하였으며, 실태조사 절차별로 담당 주체를 명시하였다. 또한 방치 여부를 확인하는 절차를 강화하고 관련 자료를 확보하여 체계적으로 이력을 관리할 수 있는 관리대장을 제시하는 한편, 조사기준의 객관성을 확보하기 위해 조사 항목을 육안조사 위주로 재조정하였다. 방치건축물 활용 가능성을 판단하고 비용을 추정하기 위해서는 합리적이고 객관적인 방법론을 정립할 필요가 있으나, 이는 향후 보다 많은 자료를 축적한 이후에 가능할 것이다. 정책 개선 사항으로는 건축물 착공 이후 공사가 중단될 경우 이를 파악할 수 있도록 자동 신고 의무 절차를 마련하도록 하였으며, 위험 요소 철거 및 실태조사를 위한 제도적 강제 근거를 마련하고 재정 확보 필요성을 제안하였다.

□ 공사중단 건축물 실태조사 매뉴얼(안) 제시

본 연구에서는 시범 실태조사에서 나타난 조사항목별 조사 방법상의 문제점을 분석하여 개선방향을 제시하였고, 그 결과를 바탕으로 공사중단 건축물 실태조사 매뉴얼(안)을 제시하였다. 매뉴얼은 조사 개요 및 방법으로 구성되며, 기초현황조사-사전조사-현장조사-심층조사로 이어지는 실태조사 단계별로 조사표, 항목별 조사 및 기입 방법이 명시되어 있다.

2. 연구 한계 및 향후 과제

1) 연구 한계

본 연구는 공사중단 건축물 실태에 대한 전수조사에 앞서 조사 방법론을 정립하는 것을 목적으로 하며, 실태조사 원칙과 방법을 설정한 후 시범 실

태조사를 통해 문제점을 도출하고 개선방향을 제시하였다. 그러나 예산과 시간의 한계로 시범 실태조사 대상을 대구시와 경기도의 방치 현장 11개소로 한정하였으므로 조사 결과의 보편성과 객관성을 확보하기에는 한계가 있다. 또한 실태조사 대상을 민원 또는 소송이 제기되어 지자체가 현황을 파악하고 있는 방치 현장으로 한정하였는데, 지자체마다 목록 작성 기준에 차이가 있기 때문에 대상 선정이 정확하게 이루어지지 못했다는 문제가 있다.

2) 향후 과제

방치건축물 정비는 사적 재산권 행사에 공적 자금이 투입되기 때문에 공공 개입과 정비가 불가피한 현장에 한해서 한정적으로 예산 집행이 이루어져야 할 것이다. 공사중단 건축물 실태조사 방법론을 보다 객관적이고 합리적으로 정립하기 위해서는 앞으로 보다 많은 사례에 대한 위해 정도와 정비 가능성을 검토하여 「방치건축물정비법」의 대상이 되는 공사중단 건축물을 보다 명확하게 정의할 필요가 있다.

국토교통부에서 2년 주기로 실시하는 실태조사는 이후 공사중단 건축물 정비기본계획을 수립하기 위한 토대가 되므로 정비 방향을 예측할 수 있을 정도의 결과가 도출되어야 하고, 이를 위해서는 철거·정비 여부를 결정하기 위한 객관적이고 합리적인 방법론이 마련되어야 할 것이다. 이를 위해서는 다수의 사례에 대한 실증적 고찰이 선행되어야 하는 바, 이번 연구에서는 대구시와 경기도의 개별 사례에 대한 정비 방향을 개략적으로 제시하고 사례 확보를 통한 객관적 방법론 구축은 향후 과제로 남긴다.

참고문헌

- 김광주(2013), 「미준공 방치건축물의 유해등급 결정요인」, 충북대학교 박사학위 논문.
- 김대운·김갑열(2013), “공사중단 방치건축물의 실태분석과 정비시사점”, 「한국주거환경학회 논문집」, v11(2), pp.84~97.
- 유광흠·임유경(2013), 「공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 체계 및 제도 기반 연구」, 건축도시공간연구소.
- 이만형(2011), 「공사중단 및 방치건축물 정비 및 활용방안」, 국가건축정책위원회.
- 이재우·조판기·조남복·김태환·박천규(2010), 「도시내 장기 공사중단 건축물 정비방안 연구」, 한국주택학회 연구보고서.
- 이재우·이만형·김광주(2012), “미준공 방치건축물 실태분석 및 제도개선 연구”, 「대한건축학회 논문집」, v28(4), pp.169~178.
- 임유경·임현성(2012), 「근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 진미윤·김종립(2012), “해외 6개국의 주거실태조사 비교 분석 및 국내 시사점 : 미국, 영국, 프랑스, 네덜란드, 호주, 일본을 중심으로”, 「LH Journal」 v3(3), pp.225~240.
- 한국감정원(2014), 「건물신축단가표」.
- 한국감정원(2013), 「공사중단 장기방치 건축물 사전 실태조사연구」.
- 한국감정원(2014), 「2014년 8월 주택가격동향」.
- 한국감정원(2014), 「2014년 2분기 상업용부동산 임대동향조사」.

- ACCORDINO John(2000), "Addressing the vacant and abandoned property problem", *Journal of Urban Affairs*, v22(3), pp.301~315.
- BOWMAN Ann O'm & PAGANO Michael A.(2004), *Terra Incognita : Vacant land and Urban strategies*, Georgetown University Press.
- BROPHY Paul C. and VEY Jennifer S.(2002), "Seizing City Assets : Ten Steps to Urban Land Reform", *The Brookings Institution Research Brief*, pp.1~23.
- HOLLANDER Justin B.(2011), *Sunburnt Cities : The Great Recession, Depopulation and Urban Planning in the American Sunbelt*, Routledge.
- KILDEE Dan(2009), *Regenerating Youngstown and Mahoning County : Through Vacant Property Reclamation*, NVPC Policy Assessment Report.
- MALLACH Alan(2005), *Cleveland at the Crossroads : Turning abandonment into opportunity*, NVPC Assessment Report.
- PAGANO Michael A. and BOWMAN Ann O'M(2000), *Vacant Land in Cities: An Urban Resource*, *The Brookings Institution Survey Series*, Washington, D.C.: Brookings Institution.
- WACHSMUTH David(2008), *From Abandonment to Affordable Housing : Policy options for addressing Toronto's abandonment issues*, p.39.

롯데건설, <http://www.lotteapt.net>)

법원경매정보, <http://www.courtauction.go.kr/>

법원경매전문, <http://www.infocare.co.kr/>

법제처, <http://www.moleg.go.kr/main.html>

한국감정원 부동산통계정보시스템, <http://www.r-one.co.kr/rone/>

Addressing Abandoned Buildings : Survey Methodology

Lim, Yookyoung
Lim, Hyun-Sung

Abandoned and unfinished buildings cause fire danger, health risk and criminal potential, they depress the community in several ways. Many urban communities struggle with the problems associated with abandoned buildings. Most of all such properties are privately owned, the government and local authorities had difficulties to address them. In these circumstances, "Special Act for Management of Abandoned and Unfinished Buildings" was enacted in 2013 and was in effect May 2014.

The "Special Act for Management of Abandoned and Unfinished Buildings" provided varied powers to address the problems created by abandoned buildings; it administrates four action steps that government and local authorities can take to promote the redevelopment of abandoned buildings; 1) carry out the overall survey periodically on abandoned and unfinished buildings, 2) develop a national strategic plan, 3) implement local redevelopment plans for dealing with abandoned buildings, 4) define a variety of administrative tools.

The overall survey of the abandoned and unfinished buildings is the first step to identify how many unfinished buildings are abandoned, where they locate, what are the causes of abandonment and how they affect the local communities. According to the "Special Act for Management of Abandoned and Unfinished Buildings", the Ministry of

Land, Infrastructure and Transport must conduct biennial survey of abandoned and unfinished buildings to assess the extent of this problem and to develop a national strategic plan. This study aims at establishing the survey methodology.

Based on the information gathered and the case study of the methodology of other survey, the survey methodology has evolved. The survey process would be divided in four steps; 1) creating a list of potentially abandoned buildings by accessing information from a variety of city agencies, 2) gathering the related documents, 3) re-surveying buildings so as to ascertain their current status(fieldwork), 4) in-depth analysis for identifying the negative impact on the neighborhoods and deciding the level of public intervention.

Through the pilot survey on 11 abandoned and unfinished buildings located in Daegu-si and Gyeonggi-do, some implications for the overall survey methodology were found. It was difficult to identify the time of suspension of construction and the history of abandonment, the local authorities should consistently monitor and document the status of the construction. To be effective, the fieldwork and in-depth analysis would have to be conducted by professionals, for the most hazardous and problematic cases.

A manual and a collection of forms for survey was proposed in this study. This survey methodology is based on the pilot study conducted on 11 cases, it should be elaborated as the overall survey goes on. By accumulating the cases, the assessment tools for deciding directions for reuse or demolition must be also established in future studies.

Keywords : abandoned and unfinished buildings, Special Act for Management of Abandoned and Unfinished Buildings, abandoned building survey, survey methodology

부록1. 착공신고 후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 현황

□ 착공신고 후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 현황 자료 개요

- [1] 자료 추출일 : 2014.8.18.(원시자료 적재일 : 2014.7.31.)
 [2] 추출 대상 대장 : 건축, 주택 대장
 [3] 추출기준

1. 허가취소 제외

2. 착공일 : ~ 2014.7.31(날짜형식에 맞지 않는 자료 제외)

연수	착공일 구분	연수	착공일 구분
1년 미만	365일 미만	9년 미만	2,920일 초과 ~ 3,285일 미만
2년 미만	365일 초과 ~ 730일 미만	10년 미만	3,285일 초과 ~ 3,650일 미만
3년 미만	730일 초과 ~ 1,095일 미만	11년 미만	3,650일 초과 ~ 4,015일 미만
4년 미만	1,095일 초과 ~ 1,460일 미만	12년 미만	4,015일 초과 ~ 4,380일 미만
5년 미만	1,460일 초과 ~ 1,825일 미만	13년 미만	4,380일 초과 ~ 4,745일 미만
6년 미만	1,825일 초과 ~ 2,190일 미만	14년 미만	4,745일 초과 ~ 5,110일 미만
7년 미만	2,190일 초과 ~ 2,555일 미만	15년 미만	5,110일 초과 ~ 5,475일 미만
8년 미만	2,555일 초과 ~ 2,920일 미만	15년 이상	5,475일 초과

3. 사용승인일 : 값 없음(사용승인이 되지 않은 자료만 추출)

4. 세움터 이전의 자료 중 일부는 오기 및 누락된 자료가 있으므로 현 추출자료는 참고용으로만 사용함

착공신고 후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 현황(단위 : 착공건수)

구 분	전 국	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	세 종	경 북	경 남	제 주
1년 미만	75,710	3,249	2,001	2,131	1,880	1,231	1,018	1,720	17,715	4,738	5,012	6,533	4,328	5,179	754	8,685	7,159	2,377
2년 미만	23,656	507	451	224	861	203	149	379	7,200	1,658	1,727	2,270	1,156	1,634	372	2,248	2,176	441
3년 미만	19,278	305	349	129	638	179	109	349	6,391	1,130	1,245	2,119	968	1,356	187	1,893	1,606	325
4년 미만	15,137	202	320	96	536	84	75	343	5,346	1,016	829	1,553	738	1,014	70	1,541	1,181	193
5년 미만	12,260	201	271	70	589	71	61	370	4,145	858	515	1,247	589	936	28	1,148	992	169
6년 미만	10,155	137	245	91	406	64	56	298	3,691	726	431	863	502	707	29	919	863	127
7년 미만	10,091	221	177	104	505	111	90	130	3,923	632	443	802	607	628	38	801	688	191
8년 미만	7,794	192	160	114	324	112	65	92	2,487	627	326	577	467	570	40	825	671	145
9년 미만	5,726	270	155	169	204	100	90	82	1,886	394	227	323	287	422	21	500	429	167
10년 미만	6,539	334	157	157	197	85	119	76	2,655	395	203	358	316	390	45	453	423	176
11년 미만	7,213	599	263	180	216	102	128	115	2,125	502	248	386	361	505	47	613	620	203
12년 미만	9,579	936	336	269	495	135	174	149	3,041	623	251	415	476	583	59	777	687	173
13년 미만	10,624	1,574	331	220	354	167	125	122	3,593	534	312	450	445	687	31	852	633	194
14년 미만	7,386	1,343	419	264	244	132	91	172	1,875	297	268	269	233	539	42	567	465	166
15년 미만	4,704	369	376	255	103	194	50	371	1,380	52	321	166	95	269	26	192	217	268
15년 이상	16,654	1,211	1,257	60	139	795	599	1,771	4,416	104	2,636	542	394	456	899	441	746	188
합계	242,506	11,650	7,268	4,533	7,691	3,765	2,999	6,539	71,869	14,286	14,994	18,873	11,962	15,875	2,688	22,455	19,556	5,503

부록2. 방치건축물 시범 실태조사 결과

1. 사례 1 대구광역시 동구 용계동
2. 사례 2 대구광역시 남구 대명동 A
3. 사례 3 대구광역시 남구 대명동 B
4. 사례 4 대구광역시 남구 이천동
5. 사례 5 대구광역시 북구 복현동
6. 사례 6 대구광역시 수성구 파동
7. 사례 7 대구광역시 수성구 이천동
8. 사례 8 경기도 수원시 영통구 원천동
9. 사례 9 경기도 용인시 처인구 남사면
10. 사례 10 경기도 용인시 기흥구 중동
11. 사례 11 경기도 동두천시 안흥동

시범 실태조사 대상 방치건축물 개요

연 번	위치			건축물 일반현황	
	시·도	시군구	세부주소	허가년도 (년,월)	용도
1	대구	동구	용계동	2006.7	공동주택
2	대구	남구	대명동 A	2003.11	공동주택
3	대구	남구	대명동 B	2003.11	공동주택
4	대구	남구	이천동	2004.3	공동주택
5	대구	북구	복현동	1989.1	상업용
6	대구	수성구	파동	2005.11.	공동주택
7	대구	수성구	이천동	2011.1	의료시설
8	수원	영통구	원천동	2004.11	공동주택
9	용인	처인구	남사면	1995.10	공동주택
10	용인	기흥구	중동	2007.3	상업용
11	동두천	-	안흥동	2006.8	종교시설

1. 사례1: 대구시 동구 용계동

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 본건은 용계동 00아파트 신축공사로 대지면적 1,350.0㎡에 지하 1층, 지상 9층 규모의 연면적 2,902.35㎡로 계획되었으며, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 신축할 계획임

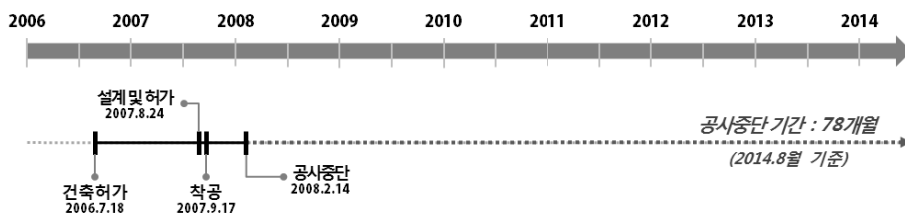
건축 개요

구 분	내 용		
공사명	용계동 00아파트 신축공사		
소재지	대구광역시 동구 용계동		
대지면적	1,350.0㎡		
건축면적	최종	당초	증감
	589.28㎡	569.83㎡	+19.45
건물연면적	최종	당초	증감
	2,902.35㎡	2,787.44㎡	+114.91
건폐율/용적률	43.65% / 212.14%		
지역/지구	준주거지역, 비행안전구역(2구역)		
규모	지하 1층 / 지상 9층		
용도	아파트(23세대), 근린생활시설(299.9㎡)		
구조	철근콘크리트 벽식구조		
공정률	약 6% 추정		
기성내역	지하 및 1층 바닥공사 완료		

(2) 사업추진 현황

- 본 사업장은 2007.9월 착공신고 후 2008.2월에 공사가 중단됨

사업추진현황



(1) 사업부지 현황

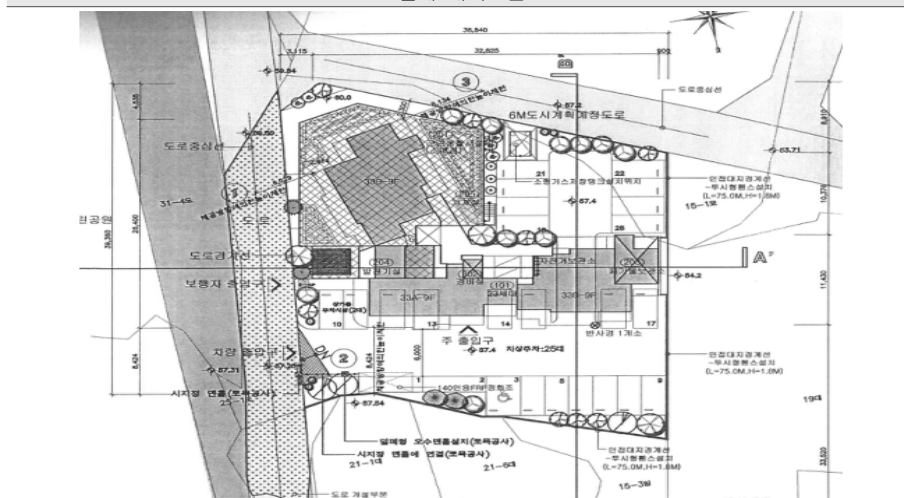
본건은 대구연료산업단지 서측 인근에 위치하고, 북동측 근거리에 대구 혁신도시, 남서측으로 대구지하철 1호선 00역, 북측으로는 경부고속도로가 위치하고 있으며, 남측으로 구시가지대가 위치하는 지역임

위치도



※ 출처 : 네이버 지도(<http://map.naver.com/>)

- 설계 배치도면



② 부지 및 지장물 현황

- 남동향의 완경사면에 위치하며, 인접 교회와 옹벽으로 경계를 이루고 있으나 옹벽 상태는 대체로 안전한 것으로 조사됨
- 다만, 장기간 방치 시 지하층의 침수 및 경사지 구조물로 인한 붕괴 위험이 있을 것으로 판단됨
- 1층 골조 공사를 위한 거푸집 설치 후 공사가 중지되었으며, 시공업체에서 1층 골조공사 자재를 해체하여 수거해감
- 현장 방문 시 공사를 재개하기 위해 거푸집 등의 자재들이 일부 반입되어 있는 것으로 조사됨

사업부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	세로(가) : 서측으로 4m 포장도로
	부지 형상 및 지세	대체로 장방형의 완경사지 내 자체 지반 평탄하게 조성한 아파트 부지
	출입여건	서측 진입로를 통해 출입가능
	도시계획사항	준주거지역, 비행안전구역(2구역)
	부지의 안전상태	경사지대에 위치하나 대체로 안전함
지장물 현황	건설장비 현황	-
	지상·지하 지장물 현황	이동식 사무실용 컨테이너 1개
	미시공 자재 현황	거푸집 및 철재 가설재 일부



(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	· 북동측 인근에 임야(공동묘지)가 위치하며, 인근에 00천이 위치한 도심외곽 미성숙 주택지대로 주거환경이 보통 이하임
인근 토지이용 상황	· 준주거지역 및 자연녹지지역 내 주택, 농경지가 혼재함 · 인근에 공동묘지가 소재하고 있음
인근 건축물 현황	· 종교시설과 접해 있고, 연립 및 다세대주택이 조성됨 · 하천변을 따라 근린생활시설이 일부 있으나 노후화된 단독주택 및 소규모 공장시설이 다수 있음

인근 토지이용 및 건축물 현황(계속)



(3) 사업장 관리 상태

관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 가림막이 철거되어 주변 안전 및 미관에 문제를 발생시키고 있었으며, 인근 주민의 주거환경은 오물의 무단투기 및 침수된 지하출입구 노출에 따른 악취로 열악한 상태임	E(심각)
구조안전	· 지하층 공사가 완료되었고 현재 지하층이 침수되어 있어 별도의 구조안전진단이 필요한 것으로 판단됨	C(보통)
관리상태	· 출입을 통제할 가림막이 없으며, 사무실로 판단되는 컨테이너가 있으나, 관리인이 부재중이고 장기간 미사용된 것으로 조사됨	E(불량)



3) 심층분석

(1) 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

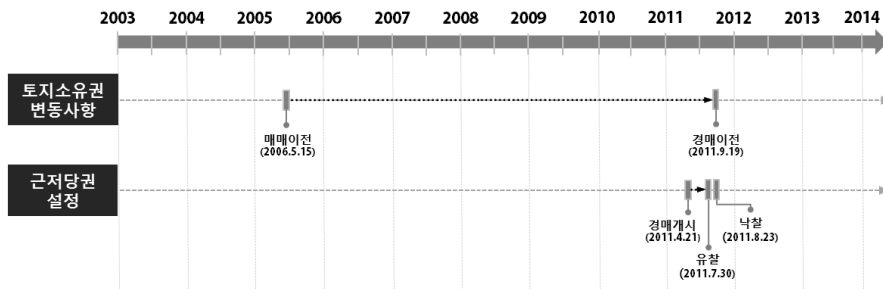
- 최초 건축허가(2006.7.18)를 받은 이후, 건축허가변경 후 연면적 및 세대수가 증가함
- 2007.9월에 착공신고 후 2008년 2월 시공사인 00주택건설의 부도위기로 공사가 1차 중단됨
- 현재 공정률은 개략적으로 약 6~8%로 추정되며, 현장 주민 면담 시 공사 자재 반입 및 철수는 수년간 계속 반복되었다고 하며, 현재 토지소유자와 건축주가 상이함

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용									
공사중단주체	건축주									
공사중단사유	자금부족(부도)									
추정공정률	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
	6%									
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월	96개월	108개월	120개월
	78개월									
분양률	미분양									

(2) 소유권 변동사항

소유권변동사항



(3) 활용 및 철거 가능성 분석

- 주변지역의 이용 상황을 고려할 때 공동주택 시설 외에 타 용도로 활용하기는 어려울 것으로 보이나, 9층의 고층 건축물이며 인근 주거시설에 비해 접근성이 열악하고, 모지와 접하고 있으므로 분양성은 낮을 것으로 판단됨
- 지하층 부분만 남아 있음에 따라 철거는 가능할 것으로 보이나, 일부 벽면이 종교 시설의 옹벽으로 이용되고 있어 토사를 이용한 매립방식이 합리적인 것으로 판단됨

활용 및 철거 가능성

구 분	요 약		비고
활용	현재용도	공동주택, 근린생활시설	—
	타당성	환경 및 접근성 불리하나 기존 계획대로 추진하는 것이 적정함	—
	대안	아파트	전용 84.8㎡ x 8세대 전용 84.96㎡ x 15세대
철거	가능성	공정률 6%로 철거용이, 위해도 등이 높아 가능함	—
	비용	1,500만원	부분철거 및 매립

(4) 사례지 가치평가

예상 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가격(원)
공시지가비교법	1,350	600,000	810,000,000

건축구조물 적용 단가

재조달원가 (신축단가)	추정 공정률	중단 건축물 신축단가	잔존년수 /내용년수	보정률 (관찰감가율)	적용단가 (원/m ²)
950,000원/m ²	6%	57,000원/m ²	44/50	0.92 (8%)	46,000

건축구조물 가격

구분	연면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금액(원)
원가법	2,902.35	46,000	133,508,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법, 원가법	810,000,000	133,508,000	943,508,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	· 공사 중단 현장을 별도로 관리하지 않고 있었으며, 사업진행상황에 대해 지속적인 관리를 하고자 하였으나, 소유권 등의 변동으로 인하여 정확한 진행계획 및 향후 계획을 알지 못함
인근 주민 면담	· 가림막 등이 설치되어 있지 않고 지하층이 일부 침수되어 안전상의 위험이 높음 · 신속한 철거를 원하는 것으로 조사됨
소유자 및 건축주 면담	· 연락처 및 소재파악이 불명확함
현장 상황	· 현장에 사무실용 컨테이너는 있었으나, 관리자 및 연락처가 없었음 · 현장 출입을 위해 유치권자와 직접 연락을 시도하고자 하였으나 연락처를 파악할 수 없었음

2. 사례2: 대구시 남구 대명동 A

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 대상 사례는 00맨션 주택재건축 정비사업으로 대지면적 1,722,30㎡에 지하 1층, 지상 9층 규모의 당초 연면적 5,247,7974㎡로 계획되었으며, 공동주택(아파트)로 활용될 예정임

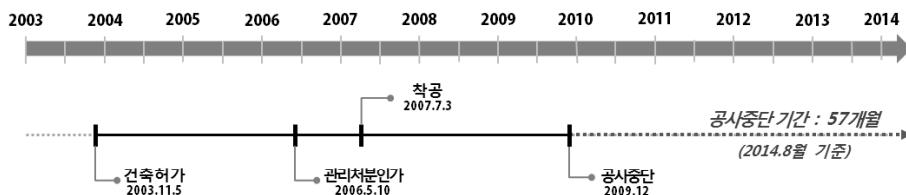
건축 개요

구 분	내 용		
공사명	00맨션 주택재건축 정비사업		
소재지	대구광역시 남구 대명동		
대지면적	1,722,30㎡		
건축면적	469.25㎡		
건물연면적	최종	당초	증감
	5,218,04㎡	5,247.80㎡	-29.76
건폐율/용적률	27.25% / 217.9%		
지역/지구	제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역		
규모	지하 1층 / 지상 9층		
용도	아파트(36세대), 기타 부대복리시설		
구조	철근콘크리트 벽식구조		
공정률	약 25% 추정		
기성내역	지하 및 지상 3층 골조공사 완료		

(2) 사업추진 현황

- 2007.7월 착공신고 후 시공사의 경영상태 악화로 공사 중단되었으며, 사업변경 인가신청(2009.12) 이후 공사가 최종적으로 중단됨

사업추진 현황



② 부지 현황

- 본건은 남측 인접지와 고저차가 있어, 남측으로 약 4m의 옹벽이 구축되어 있으며, 현장에 상주하는 관리인이 지속적으로 관리하고 있어 사업부지는 대체로 안전함
- 공사진행을 위한 타워크레인이 설치되어 있었음

본건의 부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	소로한면 : 북측으로 8m 포장도로
	부지 형상 및 지세	가로장방형의 토지로서 북측 인접도로와 등고 평탄하게 조성된 공동주택 부지
	출입여건	북측 도로를 통해 출입 무난
	도시계획사항	제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역
	부지의 안전상태	남측과 고저차가 있으나 옹벽이 구축되어 있어 대체로 안전함
지장 물 현황	건설장비 현황	타워크레인
	지상·지하 지장물 현황	—
	미시공 자재 현황	거푸집 및 철재 가설재 일부



(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본건의 남측으로 근린상업지대이며, 북측으로는 원룸, 다세대주택 및 연립주택, 교회, 주상용 부동산이 혼재되어 있고 후면은 정비된 주택지대임

인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	· 남측 인근에는 노선상가지대이며, 본건 주위는 다세대주택 및 연립주택 등으로 형성되어 있고 광대로 후면은 정비된 주택지대임
인근 토지이용 상황	· 제3종일반주거지역 내 원룸, 공동주택 및 주상용 부동산으로 이용 중임
인근 건축물 현황	· 남측으로 공사중단된 주상복합건축물이 소재함 · 인근 다세대주택, 연립주택, 교회 및 주상용 건물이 소재함

인근 토지이용 및 건축물 현황(계속)



(3) 사업장 관리 상태

관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 가림막을 설치하여 주변 통행 및 안전에 문제없으나, 건설장비(Tower Crane) 및 가설재 등으로 인근 주민의 불안감 등 위해요소로 작용하며, 주거지대로서 미관측면의 개선은 필요하다고 판단됨	D(우려)
구조안전	· 3층 골조공사 후 중단된 철근콘크리트 구조재의 기능발휘에는 지장이 없으나, 공사재개 시 내구성 증진을 위해 일부 보수가 필요하다고 판단됨	B(양호)
관리상태	· 일반인의 출입은 불가능한 상태이며, 관리자로 판단되는 관리인들이 상주하여 출입을 통제하고 있었음	B(양호)



3) 심층분석

(1) 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

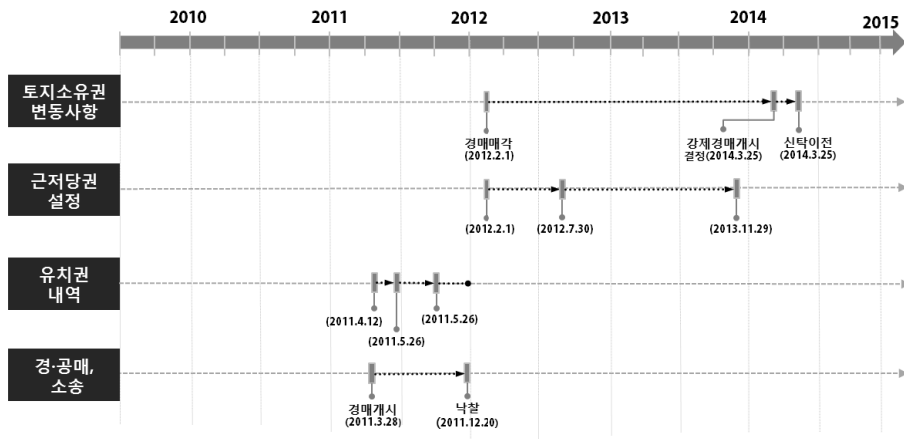
- 본건은 2008년 9월 시공사인 00종합건설(주)의 부도위기로 공사가 1차 중단되었으며, 2009.11 시공자가 변경되어 2009.12 사업변경인가신청을 한 후 다시 공사 중단됨
- 현재 공정률은 약 25~30%로 추정되며, 공사를 동시에 진행하고 있는 남측 주상복합 건축물 공사재개 전까지 공사가 중지될 것으로 판단됨
- 낙찰자인 (주)00주택의 경우 본건 단독으로 공사를 진행하는 것에는 어려움이 없다고 답변함

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용										
공사중단주체	건축주										
공사중단사유	분쟁										
추정공정률	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
	25%										
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월	96개월	108개월	120개월	
	57개월										
분양률	조합원 32세대, 일반4세대 분양예정										

(2) 소유권 변동사항

소유권 변동사항



(3) 활용가능성 분석

- 주변지역의 이용 상황을 고려 할 때 중·소형 공동주택 건설이 타당하다 판단됨
- 또한 교통시설의 접근성, 교육시설의 환경조건 등이 우세한바, 분양성은 높을 것으로 기대되며, 남측 주상용 부동산과 연계되어 상승효과도 있다고 판단됨

활용 및 철거 가능성

구 분	요 약		비고
활용	현재용도	공동주택, 그 외 부대시설	-
	타당성	기존 계획된 용도로 추진하는 것이 타당함	-
	대안	아파트	전용 84㎡ x 36세대
철거	가능성	공사재개에 어려움이 없으며, 남측에 위치한 주상복합아파트의 공사와 연계가능 및 단독으로도 공사진행 가능하므로 불필요	-
	비용	약 40억원	구조안전진단 필요

3) 사례지 가치평가

예상 토지 가격

구분	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가격(원)
공시지가비교법	1,722.3	1,470,000	2,531,781,000

건축구조물 적용 단가

재조달원가 (신축단가)	추정 공정률	중단 건축물 신축단가	잔존년수 /내용년수	보정률 (관찰감가율)	적용단가 (원/m ²)
1,020,000원/m ²	25%	255,000원/m ²	46/50	0.95 (5%)	223,000

건축구조물 가격

구분	연면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금액(원)
원가법	5,218.04	223,000	1,163,623,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법, 원가법	2,531,781,000	1,163,623,000	3,695,404,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	· 경매낙찰로 소유자가 (주)00주택으로 변경되고 조합 총회 의결로 사업권 양도양수 및 조합파산 되었으며, 주택건설사업계획 변경승인(사업주체 및 사업유형 변경)이 이루어 졌음 · 타워크레인 안전점검에 대한 정기검사가 완료된 상태임
인근 주민 면담	· 타워크레인이 방치되어 있어 인근 주민들이 위협을 느끼고 구청에 꾸준히 민원을 제기하고 있는 상태임
소유자 및 건축주 면담	· 주상복합건축물과 함께 공사를 진행할 예정이며, 타워크레인의 경우 매달 임대료를 지불하고 있는 상태임
현장 상황	· (주)00주택 담당자가 현장에 상주해 있으며, 일부 공사중단 건물에 대하여 보수 및 점검을 하고 있는 상태임

3. 사례3: 대구시 남구 대명동 B

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 대상 사례는 주상복합아파트 사업으로 대지면적 1,397.60㎡에 지하 2층, 지상 14층 규모의 당초 연면적 9,827.07㎡로 계획되었으며, 공동주택(아파트) 및 근린 생활시설로 활용될 예정임

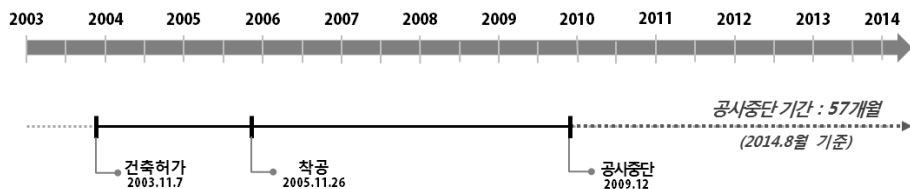
건축 개요

구 분	내 용		
공사명	대명동 주상복합아파트		
소재지	대구광역시 남구 대명동		
대지면적	1,397.60㎡		
건축면적	940.2450㎡		
건물연면적	최종 9,726.57㎡	당초 9,827.07㎡	증감 -100.5
건폐율/용적률	67.28% / 531.50%		
지역/지구	근린상업지역, 중심지미관지구		
규모	지하 2층 / 지상 14층		
용도	아파트(60세대), 제1,2종 근린생활시설(1,2층)		
구조	철근콘크리트구조		
공정률	약 47% 추정		
기성내역	지하 및 지상 12층 골조공사 완료		

(2) 사업추진 현황

- 2003.11월 건축허가를 받은 후, 2005.11월 착공하였으나, 시공사의 경영상태 악화로 2009.12월 공사 중단됨

사업추진 현황



2) 사례지 현장조사 결과

(1) 사업부지 현황

① 위치 및 현장 사진

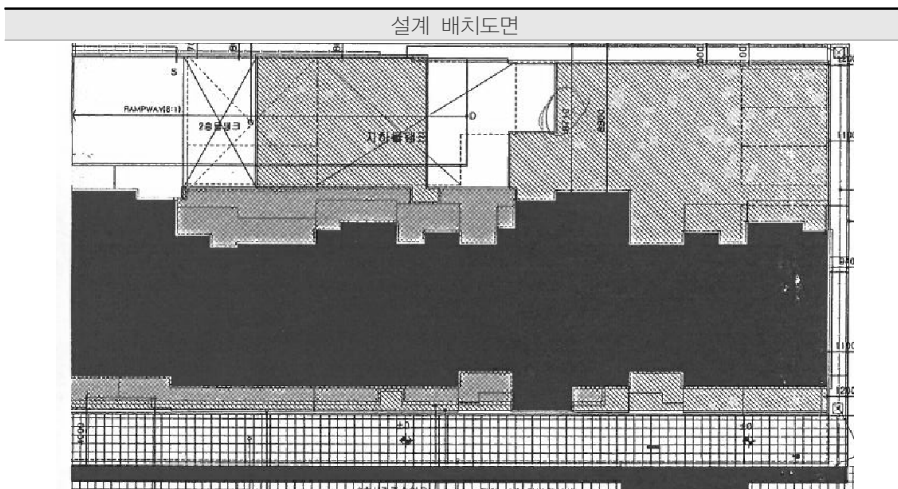
- 본건은 남측으로 대구지하철 1호선 00역이 인접하고 있으며, 북측으로는 공원 및 병원, 남서측으로는 시외버스터미널 등이 위치하는 지역임

본건 위치도 및 현장 사진



※ 출처 : 네이버 지도(<http://map.naver.com/>)

- 설계도상 60세대의 공동주택과 1,2층 근린생활시설 용도로 계획함



② 사업부지 현황

- 본건은 남측 인접지 보다 약 4m 고지에 있으나, 남측 도로와는 등고 평탄하게 조성되어 있고, 남측으로 옹벽이 구축되어 있으며, 관리인이 상주하고 있어 대체로 안전함
- 지상 12층 골조완료 후 공사 중단되었으며, 일부 미시공 자재가 적치되어 있음

본건의 사업부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	광대한면 : 남측으로 왕복 6차선 광대로
	부지 형상 및 지세	가로장방형의 토지로서 북측 인접도로와 등고 평탄하게 조성된 주상복합 건물부지
	출입여건	남측도로를 통해 출입 편리
	도시계획사항	근린상업지역, 중심지미관지구
	부지의 안전상태	북측과 고저차이가 있으나 옹벽이 구축되어 있어 대체로 안전함
지장물 현황	건설장비 현황	-
	지상·지하 지장물 현황	-
	미시공 자재 현황	거꾸집 및 철재 가설재 일부



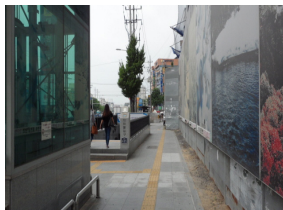
(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본건 남측 도로를 중심으로 업무용 부동산 및 상업용 부동산 등으로 형성되어 있는 노선상가지대임

인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	· 00역에 인접하고 있으며, 남측으로 도로를 중심으로 상업용 및 업무용 부동산으로 형성되어 있는 노선상가지대임
인근 토지이용 상황	· 근린상업지역 내 상업용 및 업무용빌딩으로 이용 중임
인근 건축물 현황	· 북측으로 공사중단된 아파트건물이 소재함 · 3층 이하 음식점 등 근린생활시설 및 5층 이상 업무용 건물이 소재함

인근 토지이용 및 건축물 현황(계속)



(3) 사업장 관리 상태
관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 가림막을 설치하여 주변 통행인의 안전 및 미관에 문제를 발생시키지 않는 상태라 할 수 있으나, 광대로 변에 위치하는바 주민의 통행안전 및 미관측면의 개선은 필요하다고 판단됨	D(우려)
구조안전	· 철근콘크리트구조의 12층 골조공사가 완료된 상태에서, 양호한 상태로 구조안전진단을 받아 기능발휘에는 지장이 없음 · 그러나 공사재개를 위해서는 일부 보수가 필요함	B(양호)
관리상태	· 관리상태의 경우 일반인의 출입은 불가능한 상태이며, 관리자로 판단되는 관리인들이 상주하여 출입을 통제하고 있었음	B(양호)



3) 심층분석

(1) 사업 진행 현황 및 공사 중단 원인

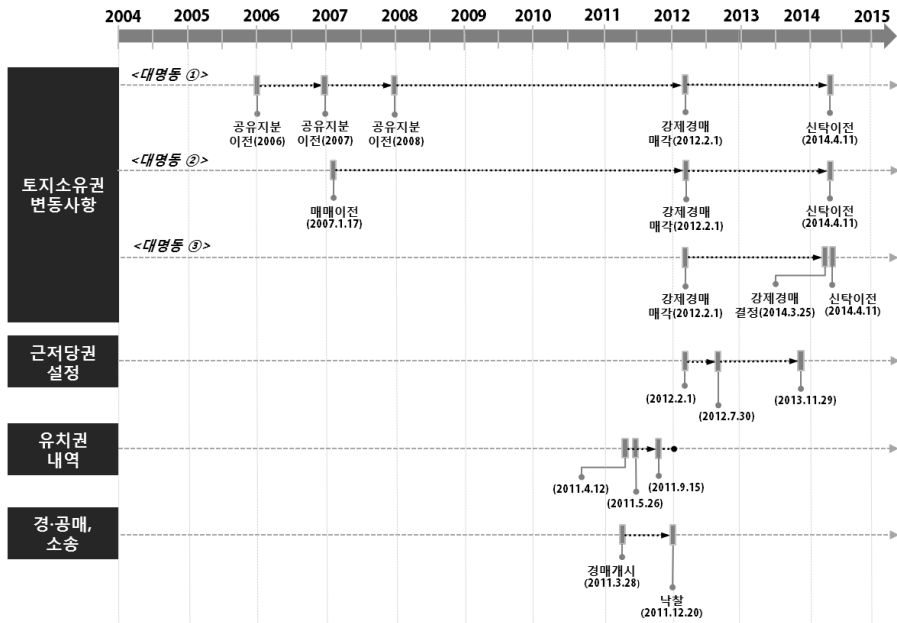
- 본건은 2008년 9월 시공사인 00종합건설(주)의 부도위기로 공사가 1차 중단되었으며, 2008. 12 시공자가 변경되었으며, 그 후 2009.12 공사 중단됨
- 현재 주상복합 건물에 허가권에 대한 양수금 청구소송 진행 중임
- 현재 공정률은 약 45~50%로 추정되며, 최근 지하2층 지상 12층 골조완료 후 공사가 중단된 상태이고, 구조안전진단을 받은 상태임
- 공사재개 시 복측 공동주택건축물과 함께 공사 진행 예정임

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용									
공사중단주체	건축주									
공사중단사유	분쟁(건축주 명의변경)									
추정공정률	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
	47%									
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월	96개월	108개월	120개월
	57개월									
분양률	미분양(분양 60세대)									

(2) 소유권 변동사항

소유권 변동사항



(3) 활용 및 철거 가능성 분석

- 대상 사례는 근린상업지역 내 위치하여 상업 및 업무용 건물로 형성되어 있는 노선상가지대가 인접해 있고 지가수준이 매우 높은 편임
- 주변지역 현황을 고려 할 때, 본건은 노변 상가시설이 추가된 주상복합아파트 시설이 최우효이용이라 판단됨
- 광대로변으로 광역적 접근성, 지하철 역세권, 인근 환경의 적합성 등 환경조건과 높은 임대료 수준을 고려할 때 상가 및 공동주택의 분양성은 높을 것으로 판단됨
- 현장조사 결과 건축물의 추정공정률은 약 47%(지하 2층 및 지상12층 골조공사가 완료된 상태)로서 철거보다는 공사를 신속히 재개하여 준공하는 것이 바람직함

활용 및 철거 가능성

구 분		요 약	비고
활용	현재용도	공동주택, 제1,2종 근린생활시설	—
	타당성	기존 계획된 용도로 추진하는 것이 타당함	—
	대안	주상복합 아파트	전용 45.7㎡ x 12세대 전용 84.3㎡ x 24세대 전용 100.㎡ x 24세대
철거	가능성	공정률 47%로서 보수 후 공사재개가 경제적 타당성이 높으므로 불필요	—
	비용	약 54억원	구조안전진단 필요

(4) 사례지 가치평가

예상 토지 가격

구분	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가격(원)
공시지가비교법	1,397.6	3,010,000	4,206,776,000

건축구조물 적용 단가

재조달원가 (신축단가)	추정 공정률	중단 건축물 신축단가	잔존년수 /내용년수	보정률 (관찰감가율)	적용단가 (원/m ²)
1,050,000원/m ²	47%	494,000원/m ²	46/50	0.95 (5%)	432,000

건축구조물 가격

구분	연면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금액(원)
원가법	9,726.56	432,000	4,201,874,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법, 원가법	4,206,776,000	4,201,874,000	8,408,650,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	· 건축허가권과 관련하여 양수금 청구 소송이 진행 중에 있으며, 소송결과에 따라 건축주 명의 변경 후 공사재개 가능성이 있음
인근 주민 면담	· 지역 활성화를 위해 조속한 공사재개를 원함
소유자 및 건축주 면담	· 건축주 명의변경은 100%동의를 받아야 하는 사안으로 명의변경 후 공동주택건물과 함께 공사진행 할 예정임 · 기존의 건축주 00건설(주) 외 50명에 대한 명의변경을 진행 중이나 협의 대상이 다수로 공사진행이 지연될 것으로 예상됨
현장 상황	· (주)00주택 담당자가 현장에 있으며, 일부 공사중단 건물에 대하여 보수 및 점검을 하고 있는 상태임 · 현재 건물에 대한 구조안전진단을 받은 상태임

4. 사례4: 대구시 남구 이천동

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 대상 사례는 이천동 주상복합아파트 사업으로 당초 대지면적 869㎡에 지하 1층, 지상 14층 규모의 연면적 4,129.94㎡로 계획되었으며, 공동주택(아파트) 및 근린 생활시설로 활용될 예정임

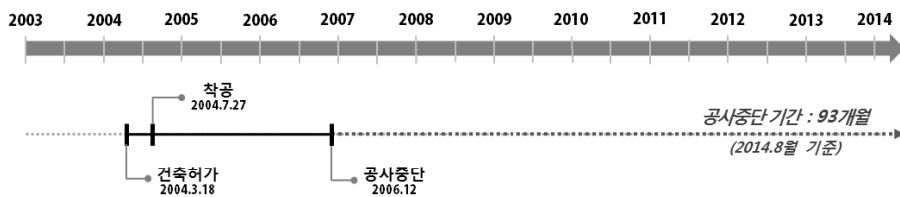
건축 개요

구 분	내 용		
공사명	이천동 주상복합아파트		
소재지	대구광역시 남구 이천동		
대지면적	최종	당초	증감
	925㎡	869㎡	+56
건축면적	581.71㎡		
건물연면적	4,129.94㎡		
건폐율/용적률	62.88% / 375.09%		
지역/지구	근린상업지역, 제2종일반주거지역, 중심지미관지구		
규모	지하 1층 / 지상 14층		
용도	아파트(30세대), 제2종 근린생활시설(1,2층)		
구조	철근콘크리트구조		
공정률	약 45% 추정		
기성내역	지하 및 지상 14층 골조공사 완료		

(2) 사업추진 현황

- 본건은 건축허가(2004.3)를 받은 후, 2004.7월 착공하였으나, 시공사의 경영상태 악화로 2006.12월 공사 중단됨

사업추진 현황



2) 사례지 현장조사 결과

(1) 사업부지 현황

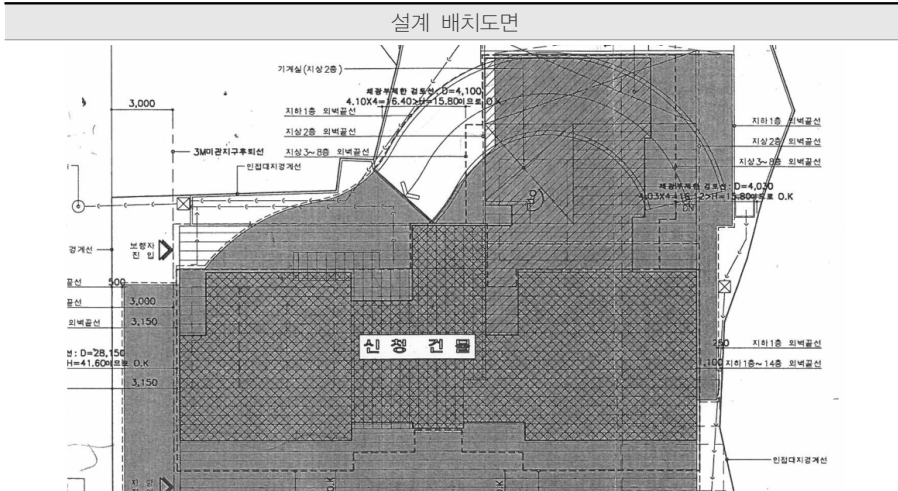
① 위치 및 현장 사진

- 남측 인근에 구청이 소재하며, 북동측으로는 백화점, 서측으로는 대구상수도사업본부 등이 위치하는 지역임
- 동측 후면으로는 단독주택 및 주상용 건물 등으로 형성된 구옥 밀집지대이며, 도로를 중심으로 상업용 및 업무용 건물로 형성되어 있는 노선상가지대임

본건 위치도 및 현장 사진



- 설계도상 30세대의 공동주택과 1,2층에 근린생활시설 용도로 계획함



② 사업부지 현황

- 본건은 인접지와 대체로 평탄하게 조성된 토지이며, 지하층이 침수되어 배수작업을 하고 있으나 이격거리가 가까운바 인접지에 대한 안전시설 요구됨
- 지상 14층 골조완료 후 공사가 중단되었으며, 건설장비인 작업용 승강기가 설치되어 있고, 미시공 자재가 일부 적치되어 있음

본건의 사업부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	광대한면 : 서측으로 왕복 4차선 광대로
	부지 형상 및 지세	부정형의 평탄하게 조성된 주상복합건물부지
	출입여건	서측도로를 통해 출입 편리
	도시계획사항	대부분 근린상업지역, 일부 제2종일반주거지역, 중심지미관지구
	부지의 안전상태	이격거리가 가까운바 인접지에 대한 안전시설 요구됨
지장물 현황	건설장비 현황	작업용 승강기(Hoist Car)
	지상·지하 지장물 현황	—
	미시공 자재 현황	거푸집 및 시멘트 등 자재 일부



(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본건 주변은 노선상가지대로서, 도로변으로 소규모 점포 및 3층 이하의 상업·업무용 건물이 소재하며, 성숙도는 다소 낮은 편임

인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	· 인근의 군부대, 서측 도로를 중심으로 소규모 점포가 소재하며, 동측 후면으로 단독주택 및 다가구주택으로 형성되어 있는 다소 한가한 노선상가지대임
인근 토지이용 상황	· 도로변으로 미성숙 상업용 토지, 후면으로 구옥주택 부지 등으로 이용 중임
인근 건축물 현황	· 도로변으로 소규모 점포, 3층 이하의 상업·업무용 건물이 산재함 · 후면은 단독주택 및 다가구주택 등이 소재함

(3) 사업장 관리 상태

관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 가림막을 설치하였으나 시설이 오래되어 주변 안전 및 미관에 문제를 발생시키고 있는 상태이며, 광대로 변에 위치하는바 주민의 통행 안전 및 미관에 대한 개선이 필요하다고 판단됨 · 건설장비(Hoist Car)가 도로 변에 위치하고 낙하물 방지망 등이 노후되어 안전을 위한 관리가 필요한 상태임	D(우려)
구조안전	· 14층 철근콘크리트구조 골조공사가 완료한 상태이며, 공사재개를 위해서는 일부 보수가 필요함 · 현재 지하층 침수가 되어 물을 배출하는 등 내구성 증진을 위한 지속적인 관리가 필요함	C(보통)
관리상태	· 일반인의 출입은 불가능한 상태이며, 관리자로 판단되는 관리인이 수시로 상주하여 출입을 통제하고 있음	C(보통)



3) 심층분석

(1) 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

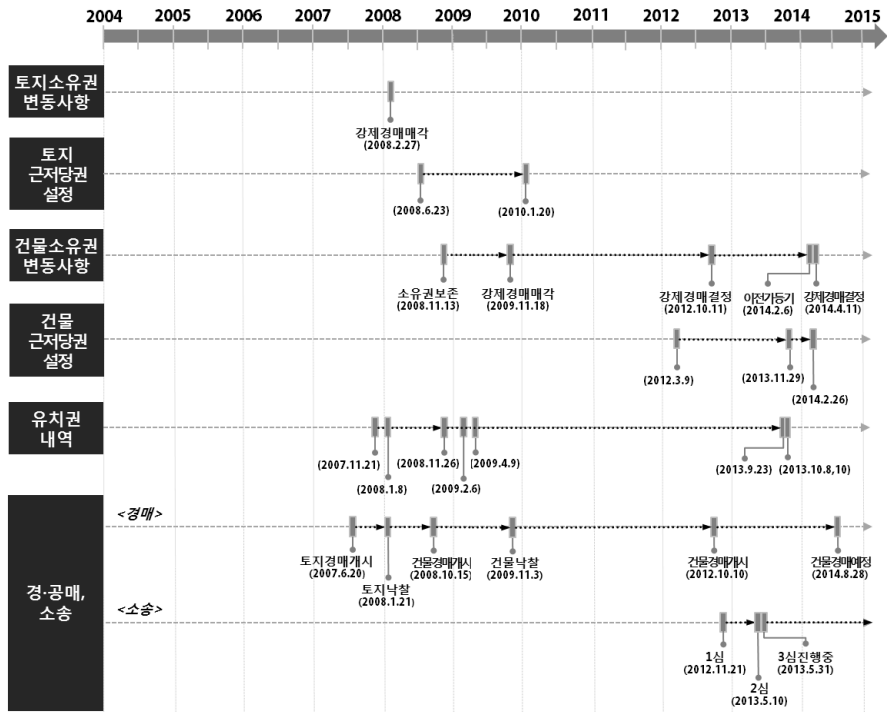
- 본 사업장은 2006년 12월 자금부족으로 공사가 중단되었으며, 현재 경매낙찰로 인하여 토지소유자와 건물소유자가 상이함
- 낙찰 받은 건물소유자는 건축주 명의변경 신청을 하였는데 대지소유권 확보를 못하여 반려된 사안으로 행정소송을 제기하였으며, 현재 3심 진행 중에 있음
- 또한 건물 및 토지소유자 간 지료 문제로 인하여 민사소송을 진행 중에 있음
- 건물소유자는 행정소송 결과에 따라 경매 등 향후계획을 결정 중이며, 토지소유자는 지료 청구로 건물 소유자를 압박하고 있는 상태임

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용									
공사중단주체	건축주									
공사중단사유	분쟁(토지소유자/건물소유자 간)									
추정공정률	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
	45%									
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월	96개월	108개월	120개월
	93개월									
분양률	미분양(분양 30세대)									

(2) 소유권 변동사항

소유권 변동사항



(3) 활용 및 철거 가능성 분석

- 본건은 대부분 근린상업지역 및 일부 제2종일반주거지역 내 있으며, 인근은 소규모 점포 등 상업용 건물로 형성되어 있는 노선상가지대이나 성숙도가 낮아 지가 수준은 낮은 편임
- 주변지역의 이용 상황을 고려 할 때 본건은 상가시설이 추가된 주상복합부동산이 적절하다고 판단됨
- 가로조건, 인근에 상가시설 및 관공서 등 주변환경이 우세하나, 낮은 임대료 수준 및 나홀로 아파트 분양률 등을 감안할 때, 분양성은 보통인 것으로 판단됨
- 현장조사 결과와 건축물의 공정률 약 45%(지하 1층 및 지상14층 골조공사가 완료된 상태)를 고려했을 때 철거는 불가능할 것으로 보이며, 공사재개를 통하여 시설을 보수한 후 건물을 신축하여 준공하는 것이 바람직한 것으로 판단됨

활용 및 철거 가능성

구 분		요 약	비고
활용	현재용도	공동주택, 제2종 근린생활시설	-
	타당성	기존 계획된 용도로 추진하는 것이 타당함	-

	대안	주상복합 아파트	전용 75.9㎡ x 12세대 전용 75.3㎡ x 12세대 전용 73.6㎡ x 6세대
철거	가능성	공정률 45%로서 공사재개 후 신축하는 것이 경제적 타당성이 높으므로 불필요함	
	비용	약 24억원	구조안전진단 필요

3) 사례지 가치평가

예상 토지 가격

구분	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)
공시지가비교법	925.0	1,400,000	1,295,000,000

건축구조물 적용 단가

재조달원가 (신축단가)	추정 공정률	중단 건축물 신축단가	잔존년수 /내용년수	보정률 (관찰감가율)	적용단가 (원/㎡)
1,020,000원/㎡	45%	459,000원/㎡	43/50	0.92 (8%)	363,000

건축구조물 가격

구분	연면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
원가법	4,129.94	363,000	1,499,168,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법, 원가법	1,295,000,000	1,499,168,000	2,794,168,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	· 건축주 명의변경에 대한 행정소송 3심이 진행 중이며, 토지소유자와 건물소유자 간의 민사소송도 진행 중임 · 공사재개 시 구조안전진단 검사 요청이 필요함 · 분양 건물인바 분양자 보호를 위해 토지소유권 확보가 필요함(건물과 토지소유자 상이)
인근 주민 면담	· 장기간 공사중단으로 방치되어 미관상 개선이 필요하다고 하며, 주변지가 하락 우려가 있다고 함
소유자 및 건축주 면담	· 면담 및 소재파악이 불가능함
현장 상황	· 지하층 침수되어 있어 물을 배출하고 있었으며, 가림막을 설치하였으나, 일부 측면으로 출입이 가능한 상태임 · 철근 등 공사자재 및 건설장비(Hoist Car)가 노출되어 미관 및 안전에 장애를 미침

5. 사례5: 대구시 북구 복현동

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 대상 사례는 00오피스텔 사업으로 대지면적 2,783㎡에 지하 6층, 지상 18층 규모의 연면적 39,256.48㎡로 계획되었으며, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설로 활용될 예정임

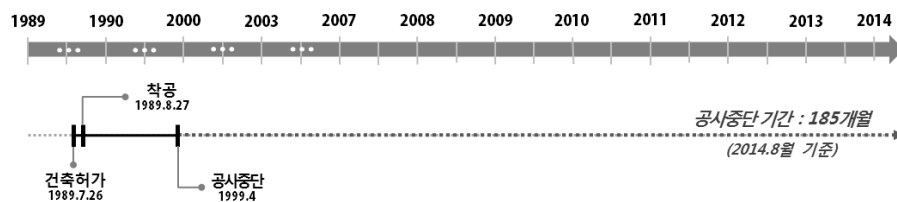
건축 개요

구 분	내 용	
공사명	00오피스텔	
소재지	대구광역시 북구 복현동	
대지면적	2,783㎡	
건축면적	1,484.65㎡	
건물연면적	39,256.48㎡	
건폐율/용적률	53.35% / 927.76%	
지역/지구	일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구	
규모	최종	당초
	지하 7층 / 지상 17층	지하 6층 / 지상 18층
용도	업무시설(오피스텔371실), 근린생활시설(지하1층,지상1,2층)	
구조	철근콘크리트조	
공정률	약 80% 추정	
기성내역	지하 및 지상 17층 외부마감공사 완료	

(2) 사업추진 현황

- 본 사업장은 건축허가(1989.7월)를 받은 후, 1989.8월 착공하였으나, 1997.1월 지하옹벽 붕괴로 공사가 중지되었으며, 1998.9월 보수보강 지시 후 2002.3월 공사재개를 승인 하였으나, 분양회사와 시공업체의 분쟁으로 공사가 잠정 중단됨

사업추진 현황



2) 사례지 현장조사 결과

(1) 사업부지 현황

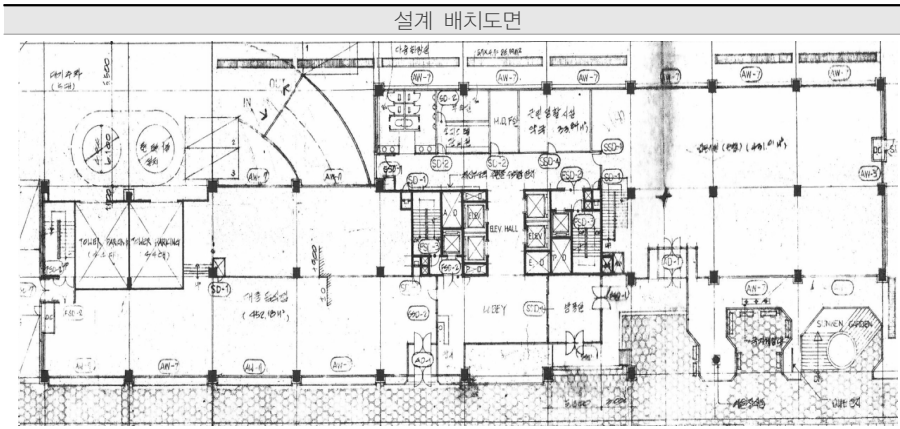
① 위치 및 현장 사진

- 본건은 남서측 근거리에는 경북도청, 00대학교가 위치하며, 동측 인근에는 00전문대학이 위치하는 지역임

본건 위치도 및 현장 사진



- 설계도상 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 용도로 계획함



② 사업부지 현황

- 본건은 인접지와 대체로 평탄하게 조성된 부지이며, 건물외부마감 공사가 완료된 상태에서 대체로 안전하여 출입여건이 편리함
- 지상 17층 외부마감 공사완료 후 공사 중단되었으며, 현장방문 시 유치권 행사로 출입 통제를 하고 있는 상태임

본건의 사업부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	광대각지 : 북동측으로 고가도로가 설치된 왕복 8차선 포장도로(35mx6m)
	부지 형상 및 지세	가로장방형의 평탄하게 조성된 업무시설 용지
	출입여건	북동측 및 남동측 도로를 통해 출입 편리
	도시계획사항	일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구
	부지의 안전상태	대체로 안전함
지장물 현황	건설장비 현황	—
	지상·지하 지장물 현황	—
	미시공 자재 현황	—



(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본건은 고가도로에 인접해 있고, 후면으로 모텔과 음식점, 다가구 및 연립주택이 있으며, 도로변으로 상업용 및 업무용 부동산이 입지해 있음

인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	· 북동측 도로 중심으로 상업용 및 업무용 부동산이 위치하며, 후면으로 음식점이나 모텔 등으로 형성된 노선상가지대로서 고가도로가 통과하여 주변 성숙도는 낮은 편임
인근 토지이용 상황	· 일반상업지역 내 4층 이하 상업용 토지 및 주상용 토지로 이용 중임
인근 건축물 현황	· 도로변으로 상업용 및 업무용 건물로 이용 중이며, 광대로 후면은 음식점 및 모텔로 이용 중임

인근 토지이용 및 건축물 현황(계속)



(3) 사업장 관리 상태

관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 외부마감을 완료한 상태이며, 일부 가림막을 설치하여 주변 안전 및 미관은 보통 수준임	C(보통)
구조안전	· 철근콘크리트조 외부마감이 완성되어 구조재의 기능발휘에는 지장이 없으며 공사재개를 위해서는 일부 보수가 필요함	C(보통)
관리상태	· 관리상태의 경우 유치권자의 출입 봉쇄로 일반인의 출입은 불가능한 상태임	B(양호)



3) 심층분석

(1) 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

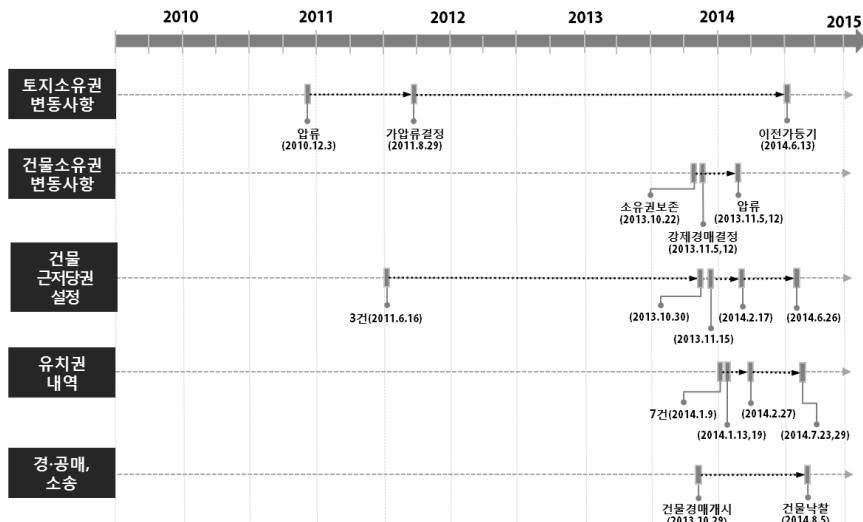
- 본건은 1997.1월 지하 4~5층 웅벽이 붕괴하면서 공사중지 명령을 받고 보수보강 지시 후 공사재개 승인을 받았으나, 시공사 및 분양회사 간 분쟁으로 공사가 중단되었으며, 현재 경매낙찰로 인하여 토지소유자와 건물소유자가 다름
- 현재 공정률은 약 80~85%로 추정되며, 17층 외부마감 공사 완료 후 공사가 중단된 상태로서, 유치권 행사가 이루어지고 있음

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용									
공사중단주체	채권단, 건물소유자, 토지소유자									
공사중단사유	분쟁									
추정공정률	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
	80%									
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월		180개월	192개월
	185개월									
분양률	—									

(2) 소유권 변동사항

소유권 변동사항



(3) 활용 및 철거 가능성 분석

- 대상 사례는 인근에 경상북도청, 00대학교가 위치해 있고 음식점 및 상업용 건물로 형성되어 있는 일반상업지역 내 위치하고 있으나 고가차도로 인해 상권 성숙도, 수요가 낮은 편임
- 주변지역의 이용 상황을 고려 할 때 업무시설 및 근린생활시설이 적정하다고 판단되나 부동산 경기 침체로 오피스텔이나 상가의 경우 분양성은 낮을 것으로 판단함
- 대구지역 오피스텔은 대부분 미분양 및 관리비과다로 임대료 수준은 낮은 편임
- 현장조사 결과 및 건축물의 공정률(약 80%, 외부마감 완료)을 고려할 때 철거는 불가능할 것으로 판단되며, 현재 시설을 보수하여 건물은 신축 준공하는 것이 바람직함

활용 및 철거 가능성

구 분		요 약	비고
활용	현재용도	업무시설 및 근린생활시설	-
	타당성	기존에 계획된 용도로 추진하는 것이 타당함	-
	대안	업무시설	-
철거	가능성	공정률 약 80 %로서 철거비 등을 고려할 때 공사재개가 경제적으로 타당하므로 불필요함	-
	비용	약 90억원	구조안전진단 필요

3) 사례지 가치평가

예상 토지 가격

구분	면적(m²)	토지단가(원/m²)	토지가격(원)
공시지가비교법	2,783.6	2,300,000	6,402,280,000

건축구조물 적용 단가

재조달원가 (신축단가)	추정 공정률	중단 건축물 신축단가	잔존년수 /내용년수	보정률 (관찰감가율)	적용단가 (원/m²)
1,100,000원/m²	80%	880,000원/m²	40/55	0.85(15%)	544,000

건축구조물 가격

구분	연면적(m²)	적용단가(원/m²)	금액(원)
원가법	40,788.61	544,000	22,189,004,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법, 원가법	6,402,280,000	22,189,004,000	28,591,284,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	· 경매를 통해 매수인이 결정되면 토지소유자 및 매수인과 적극 협의하여 건축물안전에 대한 확인(안전진단기관의 안전진단 및 보수·보강완료 확인) 후에 빠른 시일 내 공사진행이 될 수 있도록 행정지도를 할 예정임
인근 주민 면담	· 15년 이상 방치되어 주변 상권이 쇠퇴한바 조속한 재개요망
소유자 및 건축주 면담	· 연락처 및 소재파악이 불명확함
현장 상황	· 유치권을 행사 중으로 유치권자가 출입문을 폐쇄하고 있는 상태임

6. 사례 6 : 대구 수성구 파동

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 대상 사례는 수성 00아파트 사업으로 대지면적 20,884.0㎡에 지하 3층, 지상 15층 규모의 연면적 59,802,9413㎡로 계획되었으며, 아파트 15층 6개동 370세대 및 부대·복리시설로 활용될 예정임

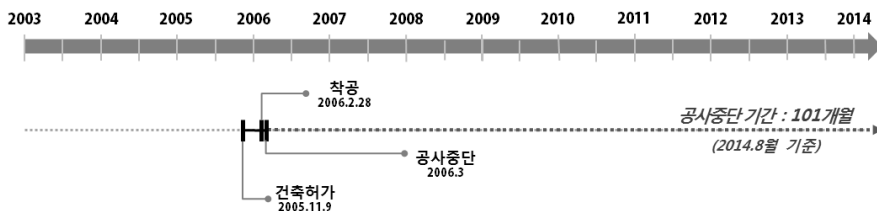
건축 개요

구 분	내 용
공사명	수성 00아파트
소재지	대구광역시 수성구 파동
대지면적	20,884.0㎡
건축면적	5,014.6593㎡
건물연면적	59,802,9413㎡
건폐율/용적률	24.01% / 212.68%
지역/지구	제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역
규모	지하 3층 / 지상 15층
용도	아파트 15층(6개동, 370세대)
구조	철근콘크리트 벽식구조
공정률	건물 미착공
기성내역	-

(2) 사업추진 현황

- 본 사업장은 주택건설사업계획승인(2005.11월)을 받은 후, 2006.2월 착공신고 하였으나, 2006.3월 입주자 모집 승인 이후 실착공을 착수하지 않았으며, 2006.12월 입주자 모집 승인 취소와 함께 공사가 잠정 중단됨

사업추진 현황



2) 사례지 현장조사 결과

(1) 사업부지 현황

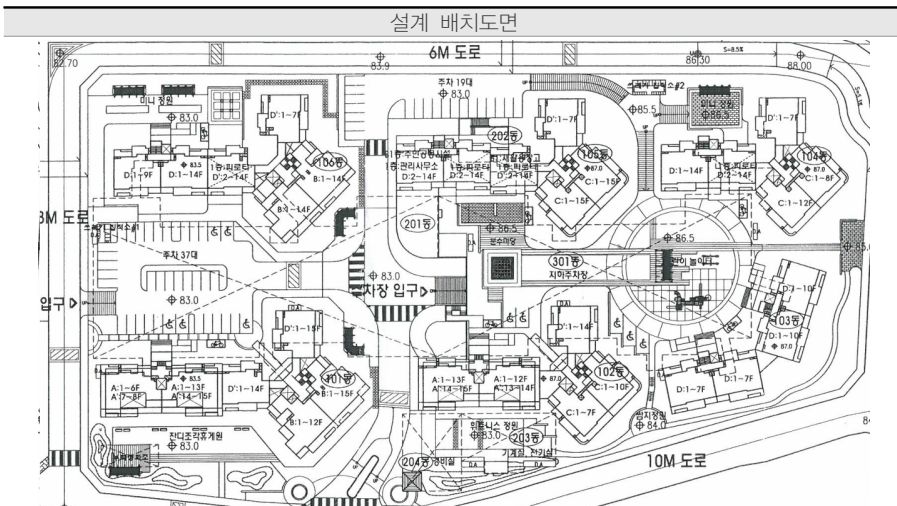
① 위치 및 현장 사진

- 00터널 고가도로 북서측 인근에 위치하며, 북서측으로는 파동 구시가지 주택지대, 동측으로는 00산이 위치하고, 서측으로는 00천이 위치하는 시외곽지역임

본건 위치도 및 현장 사진



- 설계도상 370세대의 공동주택 6동 및 기타 부대시설 용도로 계획됨



② 사업부지 현황

- 본건은 다각형의 평지로서, 착공 전에 중단되어 현재 수풀이 우거진 상태로 방치되어 있음
- 현재 약 4~5m의 가림막이 설치되어 있는 상태임

본건의 사업부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	세로각지 : 약 6~8m 포장도로에 각 네면이 접하나 대규모 사업장에 비해 접면 가로조건 불리
	부지 형상 및 지세	대체로 가로장방형의 평탄한 아파트부지
	출입여건	남동측 도로를 통해 간선도로와 연결되나 출입여건 보통이하
	도시계획사항	제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(지정용도:공동주택 및 부대복리시설 용적률:250, 건폐율 60, 층수 15층)
	부지의 안전상태	대체로 안전함
지장물 현황	건설장비 현황	—
	지상·지하 지장물 현황	—
	미시공 자재 현황	—



(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

본건은 아파트단지, 연립주택, 다가구주택 등으로 형성되어 있는 기존 주택지대임

인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	· 00산 산자락 아래에 위치하여 아파트단지, 연립주택, 단독주택으로 형성되어 있는 주택지대임
인근 토지이용 상황	· 북측으로 개발제한구역 내 임야, 남동측으로 제2종일반주거지역 내 아파트부지 및 연립주택부지로 이용 중임
인근 건축물 현황	· 아파트, 연립주택, 단독주택으로 이용 중임

인근 토지이용 및 건축물 현황(계속)



(3) 사업장 관리 상태

관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 주변에 약 4~5m 펜스가 설치되어 안전성에는 문제없으나 대규모 사업장으로 전반적인 미관개선이 필요한 상태임	C(보통)
구조안전	· 건축물은 미착공 상태임	-
관리상태	· 펜스 일부에 개구부가 있어 일반인 출입이 가능한 상태이나 안전관리인은 없음	C(보통)



3) 심층분석

(1) 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

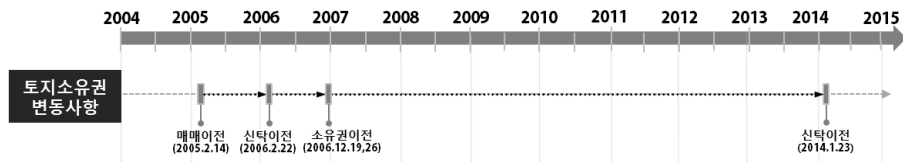
- 본 사업장은 착공 전에 공사가 중단되었으며, 2012.4월 주택건설사업계획 변경신청을 하여 공사기간을 변경한 상태임
- 공사진행 당시 입주자 모집공고를 하였으나 미분양되어 입주자 모집공고 취소하면서 공사가 전면 중단된 상태임

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용									
공사중단주체	건축주									
공사중단사유	경기침체									
추정공정률	0%									
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월	96개월	108개월	120개월
	101개월									
분양률	미분양									

(2) 소유권 변동사항

소유권 변동사항



(3) 활용 및 철거 가능성 분석

- 제1종지구단위계획구역으로 공동주택 및 부대복리시설(용적률:250, 건폐율 60, 층수 15층)로서 용도가 지정되어 있는바, 타용도 전환이 불가능한 상태임
- 시외곽지역으로 중소형 아파트 단지가 입지하고 있으며, 환경조건은 우세하나, 주 도로와의 접근조건이 열세함
- 따라서 저소득층 거주지역임을 고려 할 때 중소형 평형의 아파트로 분양률은 높을 것으로 판단되나, 사업비 증가가 예상됨
- 착공 전에 공사가 중단된 상태로서 철거가 불필요함

활용 및 철거 가능성

구 분		요 약	비고
활용	현재용도	공동주택 및 기타부대시설	-
	타당성	중대형 평형으로 분양 시 부동산 경기의 영향을 고려할 때 미분양될 가능성을 배제하지 못함	-
	대안	주택경기를 감안하여 평형조정을 통하여 사업진행	-
철거	가능성	착공 전 공사중단	-
	비용	-	-

3) 사례지 가치평가

예상 토지 가격

구분	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)
공시지가비교법	20,884.0	1,150,000	24,016,600,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법	24,016,600,000	건물미착공	24,016,600,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	<ul style="list-style-type: none"> · 2006년도 당시 중대형 평수로 분양을 하려 했으나 경기침체로 인한 미분양으로 사업이 중단되었음 · 2012년 설계변경을 하여 2013년도 착공을 한다고 했지만, 사업계획에는 포함이 되지 아니함 · 또한 사업부지의 출입조건이 좋지 아니하여 사업진행이 원활이 이루어지지 아니한 상태임
인근 주민 면담	<ul style="list-style-type: none"> · 쓰레기가 쌓여있는 경우가 있으며, 지가하락 및 지역 활성화에 영향을 끼치므로 신속하게 공사가 진행되길 원함
소유자 및 건축주 면담	<ul style="list-style-type: none"> · 사업성을 검토 중임
현장 상황	<ul style="list-style-type: none"> · 펜스가 설치되어 있는 상태이나, 일부 개구부로 일반인이 출입이 가능하며, 일부는 텃밭으로 이용되고 있음

7. 사례7: 대구시 수성구 이천동

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 대상 사례는 병원 신축사업으로 대지면적 당초 13,624㎡에 지하 1층 및 지상 4층, 지상3층 건물 2동 규모의 연면적 10,659.09㎡로 계획되었으며, 의료시설(요양병원 및 부속 장례식장)로 활용될 예정임

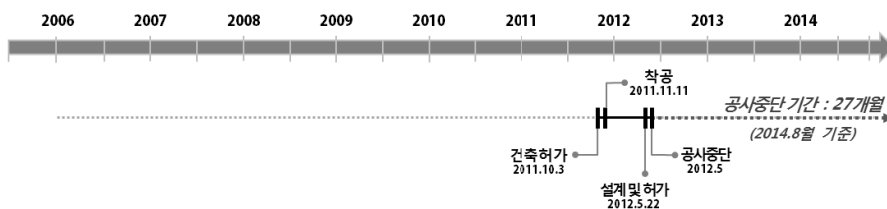
건축 개요

구 분	내 용		
공사명	00병원 신축		
소재지	대구시 수성구 이천동		
대지면적	최종 13,634㎡	당초 13,624㎡	증감 +10
건축면적	4,078.21㎡		
건물연면적	10,659.09㎡		
건폐율/용적률	29.91% / 74.28%		
지역/지구	제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역		
규모	지하 1층 / 지상 4층, 지상3층 (2동)		
용도	의료시설(병원)		
구조	철근콘크리트조		
공정률	약 4% 추정		
기성내역	지하층 공사완료		

(2) 사업추진 현황

- 본건은 2011.11월 착공신고 후 허가사항 변경이 있었으나, 사업발주처의 도급기성 미지급으로 2012.5월 공사 중단됨

사업추진 현황



2) 사례지 현장조사 결과

(1) 사업부지 현황

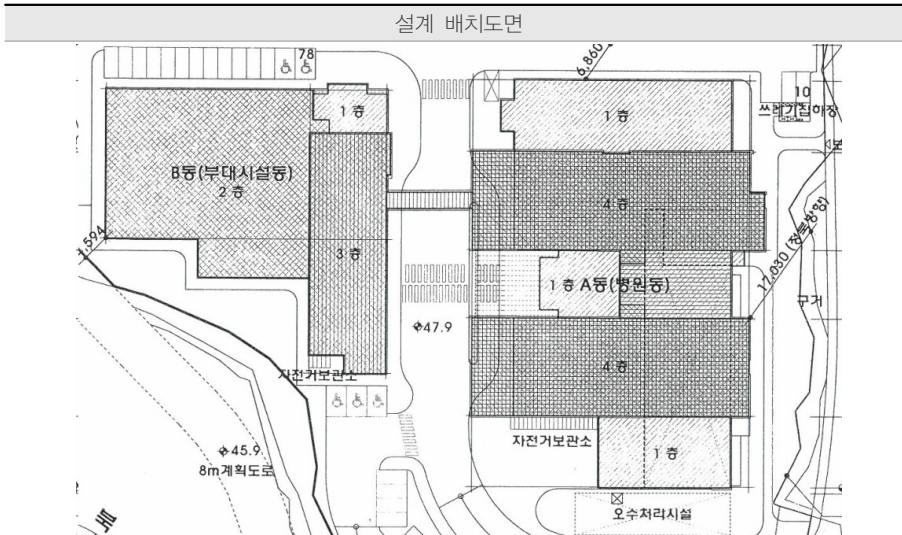
① 위치 및 현장 사진

- 본건은 대구지하철 2호선 00역 남서측 인근에 위치하며, 동측 근거리에 월드컵경기장, 주변에는 군부대가 산재하는 시외곽지역으로, 주변은 개발제한구역임

본건 위치도 및 현장 사진



- 설계도상 3층 및 4층 2동의 의료시설 용도로 계획됨



② 사업부지 현황

- 본건은 서측 인접지와 대체로 평탄하게 조성된 부지로서 대체로 안전한 상태이나, 현재 펜스가 철거되어 지하층 공사 부지는 안전관리가 필요함
- 지상 3층 골조공사 후 자진 철거하여 지하층 부분만 남아 있는 상태이며, 펜스도 철거하여 기타 자재도 없음

사업부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	소로각지 : 북측 및 남측으로 약 8m, 동측으로 약 10m 계획도로에 접함
	부지 형상 및 지세	완경사지대에 인접지와 일단으로 이용 중이며, 부정형으로서 평탄하게 조성된 의료시설 부지
	출입여건	북서측 진입도로를 통해 출입가능
	도시계획사항	제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역
	부지의 안전상태	현재 펜스가 철거된 상태에서 부지는 대체로 안전한 상태임
지장물 현황	건설장비 현황	—
	지상·지하 지장물 현황	—
	미시공 자재 현황	—



(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본건은 시외곽지역 내 위치하며, 부근은 아파트, 교회, 사찰, 군부대 및 단독주택, 농경지가 혼재되어 있음

인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	· 개발제한구역 해제 후 지구단위계획구역으로 지정된 지역으로, 인근에 교회 및 사찰 등이 있고 주위는 농경지로 둘러싸여 있으며, 북측으로는 00아파트 및 단독주택이 산재하여 있음
인근 토지이용 상황	· 농경지 및 야적장, 종교용지로 이용 중임
인근 건축물 현황	· 교회, 사찰, 공동주택 및 단독주택 등이 산재함

인근 토지이용 및 건축물 현황(계속)



(3) 사업장 관리 상태

관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 가림막을 철거한 상태로 범죄우려가 있으며, 지하층이 방치되어 있어 안전관리가 필요함	D(우려)
구조안전	· 철근콘크리트조 지하부분만 소재하여 구조안전에는 문제없음	C(보통)
관리상태	· 펜스를 철거한 상태이며, 관리인도 부재 상태로서 출입이 가능 한 상태임	E(불량)



3) 심층분석

(1) 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

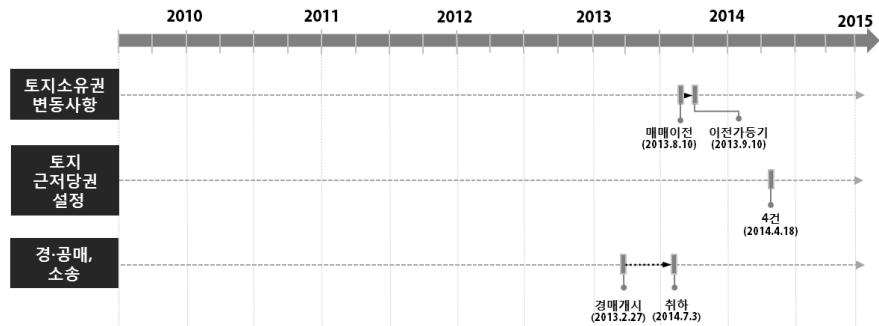
- 본 사업장은 건축주의 자금부족으로 공사가 중단되었으며, 지상 건축물이 현재는 철거되고 지하층 부분만 남아 있는 상태임
- 현재 공정률은 약 4~5%로 추정됨

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용									
공사중단주체	건축주									
공사중단사유	자금부족, 사업성악화									
추정공정률	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
	4%									
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월	96개월	108개월	120개월
	27개월									
분양률	—									

(2) 소유권 변동사항

소유권 변동사항



(3) 활용 및 철거 가능성 분석

- 본건은 수성구의 지구단위계획서상 제1종일반주거지역 및 제1종지구단위계획구역으로서 건폐율 60%, 용적률 200%이하로 적용하여 96.0인/ha의 저밀도로 계획됨
- 따라서 기존 용도로 이용이 불가능할 경우, 대로의 접근성과 쾌적한 주거환경을 살려 4층 이하의 다세대주택 및 연립주택으로 용도변경이 가능함
- 현장조사 결과와 건축물의 공정률은 4%(지상 3층 건축물은 철거된 상태이며, 지하1층만 남아 있음), 지하층은 침수되어 있어서 철거가 필요함

활용 및 철거 가능성

구 분	요 약	비고
활용	현재용도	의료시설(병원)
	타당성	공정률 4%, 현재 일부 철거한 상태에서 현재용도로 사용이 불가능한 상태이며, 경제적 타당성도 낮음
	대안	지구단위계획상 인구 및 주택계획에 부합하기 위한 4층 이하의 다세대주택 및 연립주택 가능함
철거	가능성	지상층은 철거된 상태이며 지하층이 침수되어 있어 위험하므로 가능함
	비용	약 1,500만원 (매립기준)
		지상철거완료

3) 사례지 가치평가

예상 토지 가격

구분	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가격(원)
공시지가비교법	13,634.0	848,000	11,561,632,000

건축구조물 적용 단가

재조달원가 (신축단가)	추정 공정률	중단 건축물 신축단가	잔존년수 /내용년수	보정률 (관찰감가율)	적용단가 (원/m ²)
1,200,000원/m ²	4%	48,000원/m ²	48/50	0.95 (5%)	44,000

건축구조물 가격

구분	연면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금액(원)
원가법	10,659.09	44,000	469,000,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법, 원가법	11,561,632,000	469,000,000	12,030,632,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	· 토지소유자와 건축주가 상이하며, 건축주 명의 변경 후 타 용도 변경을 유도하고 있는 상태임
인근 주민 면담	· 침수된 지하층만 남아 있는 상태로 일반인들의 출입이 가능하여 안전 상 위험함
소유자 및 건축주 면담	· 연락처 및 소재파악이 불분명함
현장 상황	· 펜스가 철거된 상태이며, 지하층이 침수되어 있으나, 관리인이나 안전을 위한 장치가 없는 상태임

8. 사례8: 수원시 영통구 원천동

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 대상 사례는 아파트형 공장사업으로 당초 대지면적 4,564.00㎡에 지하 2층, 지상 8층 규모의 연면적 22,623.18㎡로 계획되었으며, 아파트형공장 및 근린생활 시설로 활용될 예정임

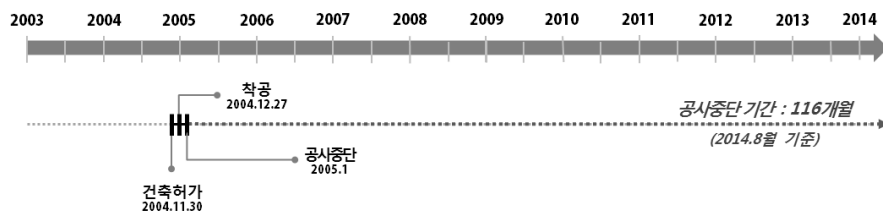
건축 개요

구 분	내 용		
공사명	아파트형공장		
소재지	경기도 수원시 영통구 원천동 246, 247-1, 436-5번지		
대지면적	최종	당초	증감
	4,555.00㎡	4,564.00㎡	-9
건축면적	2,306.23㎡		
건물연면적	22,623.18㎡		
건폐율/용적률	50.63% / 350.38%		
지역/지구	일반공업지역, 일반미관지구		
규모	지하 2층 / 지상 8층		
용도	아파트형공장, 근린생활시설		
구조	철근콘크리트구조		
공정률	약 10% 추정		
기성내역	지하2층 바닥공사 완료		

(2) 사업추진 현황

- 본건은 2004.11월 건축허가를 받은 후, 2004.12월 착공하였으나, 2005.1월 공사가 중단됨

사업추진 현황



2) 사례지 현장조사 결과

(1) 사업부지 현황

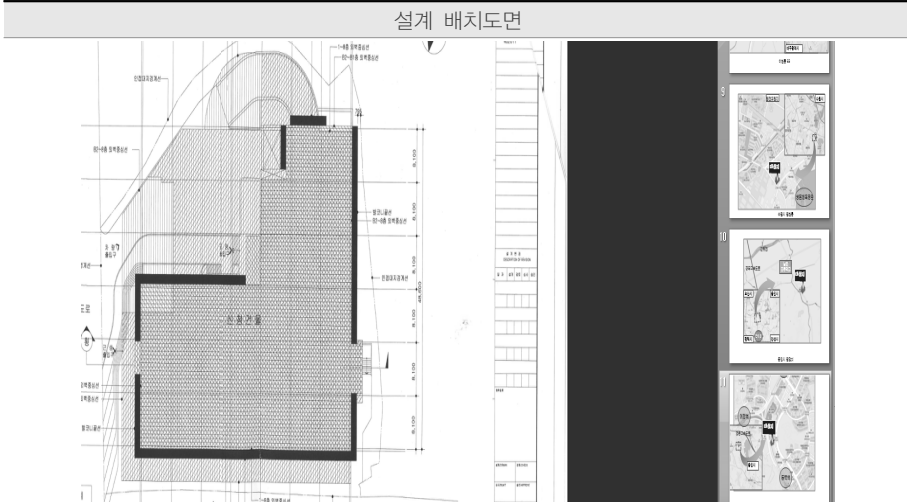
① 위치 및 현장 사진

- 남동측 인근에는 00체육공원, 북측으로는 흥덕 I.C 및 광고신도시가 위치한 지역임
- 남동측 도로를 중심으로 아파트형 공장, 자동차 공업사 등 공업용 부동산, 준공업 지역 내 아파트 등으로 형성되어 있는 도심 주변 일반공업지대임

본건 위치도 및 현장 사진



- 설계도상 아파트형 공장 및 근린생활시설 용도로 이용할 예정임

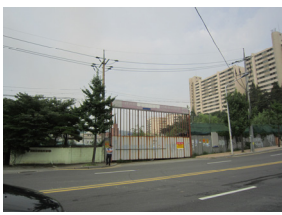


② 사업부지 현황

- 본 사업장은 중로 변에 위치한 부지로서 지층 바닥공사 중 중단된 상태임
- 현재 철근콘크리트 흙막이벽 및 철골 버팀 보강공사가 되어 있으나 노후화됐으며, 지층 바닥이 침수된 상태로서 부지면적이 넓고 지하층 깊이가 깊어 안전에 위험함

사업부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	중로각지 : 남측 및 동측으로 왕복 4차선 포장도로
	부지 형상 및 지세	일단의 부정형 토지로서 아파트형공장 예정지
	출입여건	남측 및 동측 도로를 통해 출입편리
	도시계획사항	일반공업지역, 일반미관지구
	부지의 안전상태	지층 바닥공사 중 중단된 상태로 안전관리 및 보강공사 필요함
지장물 현황	건설장비 현황	—
	지상·지하 지장물 현황	—
	미시공 자재 현황	—



(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 인접 필지와 등고평탄한 부지로서, 도심 주변의 일반공업 지대임

인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	· 남동측 도로를 중심으로 아파트형 공장 · 자동차 공업사 등 공업용 부동산 등으로 형성되어 있는 일반공업지대임
인근 토지이용 상황	· 일반공업지역 내 공업용 토지로 이용 중임
인근 건축물 현황	· 공장 및 자동차 정비소 등 공업용 건물로 이용 중임

인근 토지이용 및 건축물 현황(계속)



(3) 사업장 관리 상태

관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 가림막을 설치하였으나 가설 펜스가 노후화되었으며, 철근 등이 부식되어 미관 및 안전에 장애가 됨 · 규모가 크고 지하층 깊이가 깊어 주민 불안감 등으로 안전대책이 필요함	D(우려)
구조안전	· 지하층 바닥이 장기간 침수되어 있었으므로 공사를 재개할 경우 보수 및 보강이 필요한 상태임	D(마함)
관리상태	· 현재 관계인이 수시점검을 하고 있으며, 출입을 봉쇄하여 일반인의 출입은 불가능한 상태임	B(양호)



3) 심층분석

(1) 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

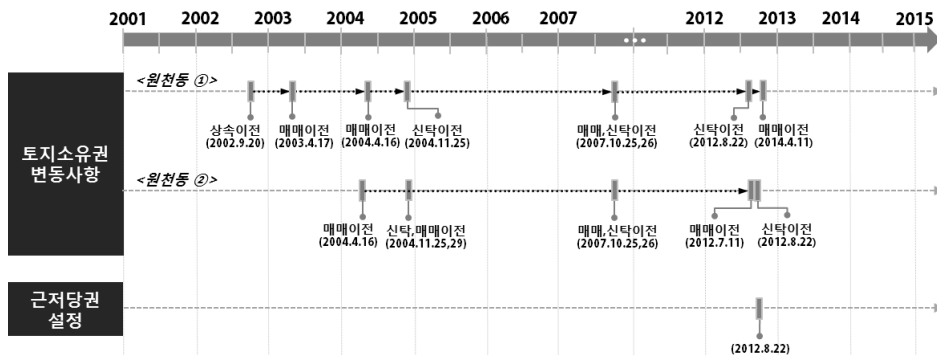
- 본 사업장은 흙막이 공사 등이 되어 있는 상태로 지하 2층 바닥공사 후 공사가 중단되었으며, 최근 안전관리 강화 요청을 한 상태임
- 현재 공정률은 약 8~10%로 추정됨

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용									
공사중단주체	건축주									
공사중단사유	자금부족									
추정공정률	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
	10%									
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월	96개월	108개월	120개월
	116개월									
분양률	—									

(2) 소유권 변동사항

소유권 변동사항



(3) 활용 및 철거 가능성 분석

- 본건은 일반공업지역 내 위치하고 있으며, 부근은 공업용 부동산 등으로 형성되어 있음
- 주위 00전자가 위치하여 관련 업종이 밀집해 있고 주변지역의 이용 상황을 고려 할 때 아파트형 공장 및 근린생활시설이 적정하다고 판단됨
- 건축물의 공정률은 10%로 지하2층 바닥공사 후 공사가 중단되어 바닥에 수시로 물이 고여 있는 상태로 장기간 방치되어 있고, 주기적으로 양수기로 배수하고 있으나 현재 시설을 철거·매립 후 건물을 신축하는 것이 바람직한 것으로 판단됨

활용 및 철거 가능성

구 분		요 약	비고
활용	현재용도	아파트형공장 및 근린생활시설	-
	타당성	기존 계획된 용도로 이용하는 것이 타당함	-
	대안	-	-
철거	가능성	공정률 10%로서 철거 및 매립 후 활용 가능함	-
	비용	약 3억 원(토사매립)	-

3) 사례지 가치평가

예상 토지 가격

구분	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가격(원)
공시지가비교법	4,555.0	2,270,000	10,339,850,000

건축구조물 적용 단가

재조달원가 (신축단가)	추정 공정률	중단 건축물 신축단가	잔존년수 /내용년수	보정률 (관찰감가율)	적용단가 (원/m ²)
700,000원/m ²	10%	70,000원/m ²	36/45	0.90 (10%)	50,000

건축구조물 가격

구분	연면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금액(원)
원가법	22,623.18	50,000	1,131,159,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법, 원가법	10,339,850,000	1,131,159,000	11,471,009,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	· 장기간의 방치기간에 따라 가설 펜스가 노후화되어 해당 건축 관계자에게 공사장 관리(보수 및 고인물 양수관리)에 대한 행정지도를 한 상태임
인근 주민 면담	· 방치 건축물로 인하여 주변 환경이 열악해지므로 조속한 신축을 원함
소유자 및 건축주 면담	· 면담 및 소재파악이 불명함
현장 상황	· 관리인이 주기적으로 점검을 하고 있음

9. 사례9: 경기도 용인시 처인구 남사면 원암리

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 대상 사례는 다가구주택 사업으로 1동은 대지면적 약 150㎡에 지하1층, 지상3층 규모의 연면적 약 326.88㎡, 2동은 대지면적 약 161㎡에 지하 1층, 지상 3층 규모의 연면적 약 353.4㎡로 계획되었으며, 다가구주택으로 활용될 예정임

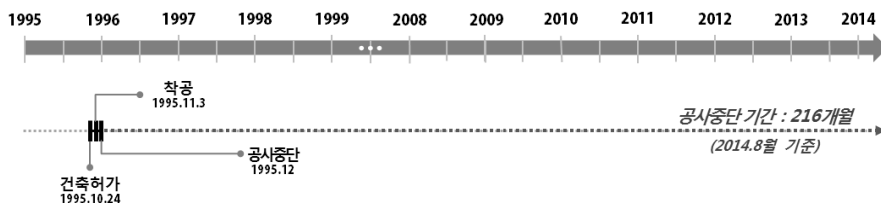
건축 개요

구 분	내 용		
공사명	다가구주택 건축		
소재지	경기도 용인시 처인구 남사면 원암리 236-5		
대지면적	총대지면적	실사용 면적 A동	실사용 면적 B동
	387㎡	150㎡	161㎡
건축면적	87.84㎡		93.85㎡
건물연면적	326.88㎡		353.40㎡
건폐율/용적률	58.56% / 163.44%		58.29% / 164.62%
지역/지구	계획관리지역, 자연취락지구, 공장설립제한지역		
규모	지하 1층 / 지상 3층		
용도	다가구주택(8가구) 2동		
구조	지층:R.C조, 1~3층:조적조		
공정률	약 40%		
기성내역	3층 골조공사		

(2) 사업추진 현황

- 본건은 1995.10월 건축허가를 받은 후, 1995.11월 착공하였으나, 건축주의 부도로 1995년 12월 잠정 중단됨

사업추진 현황



2) 사례지 현장조사 결과

(1) 사업부지 현황

① 위치 및 현장 사진

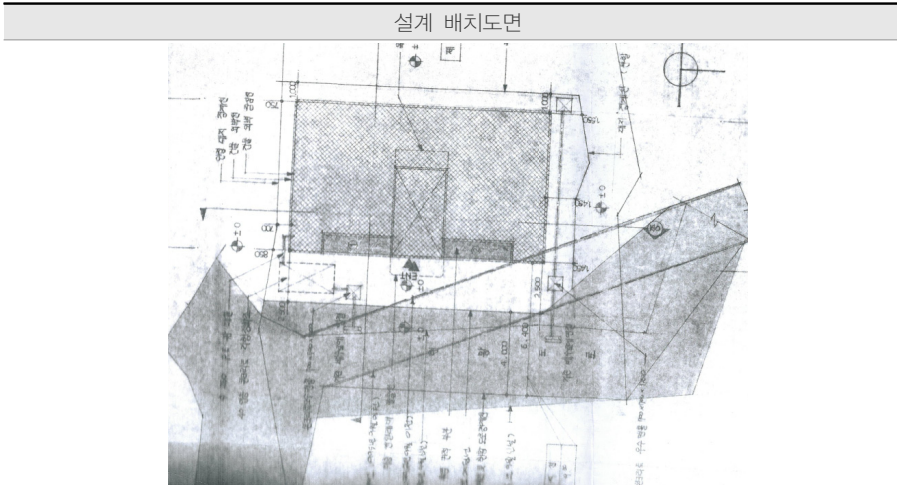
- 본건은 남동측 인근에 00초등학교, 남서측으로는 00협회 인재개발원 등이 소재하며, 북측으로 남사면사무소가 위치하는 시외곽지역임

본건 위치도 및 현장 사진



※ 출처 : 네이버 지도(<http://map.naver.com/>)

- 설계도(1동 배치도)상 다가구주택 용도로 이용할 계획임



② 사업부지 현황

- 본 사업장은 인접지와 대체로 평탄하게 조성된 부지로서, 대체로 안전함
- 지상 3층 골조공사 후 공사가 중단되었으며, 현장방문 시 펜스가 설치되어 있으나 개구부가 있어 현장출입이 가능한 상태임

사업부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	세로한면 : 남서측으로 노폭 약 4m 도로와 접함
	부지 형상 및 지세	부정형의 평탄하게 조성된 주택예정지
	출입여건	남서측 도로를 통해 접근가능하나 출입여건 불리
	도시계획사항	계획관리지역, 자연취락지구, 공장설립제한지역
	부지의 안전상태	평탄한 지역에 지하층 완료되어 대체로 안전함
지장물 현황	건설장비 현황	—
	지상·지하 지장물 현황	—
	미시공 자재 현황	—



(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

· 본건은 농촌취락지대로서 농경지 및 농가주택 등으로 형성되어 있음
인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	· 면소재지 내 토지로서 주위는 농가주택 등으로 형성되어 있으며, 동측으로는 경지정리 된 농경지가 위치하는 농촌취락지대임
인근 토지이용 상황	· 계획관리지역 내 농가주택지 및 농경지로 이용 중임
인근 건축물 현황	· 농가주택으로 형성되어 있음

(3) 사업장 관리 상태

관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 철근콘크리트 및 조적조 마감으로서 공사자재가 노출되고 부식되어 미관 및 안전에 장애가 됨	D(우려)
구조안전	· 외벽공사 중 장기간 방치되어 일부 탈락 및 박리 위험이 있으므로 시설물 안전에 주의를 요함	E(불량)
관리상태	· 펜스가 설치되어 있으나 관리인은 없는 상태이며, 일부 개구부가 있어서 일반인이 출입 가능한 상태임	D(미흡)



3) 심층분석

(1) 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

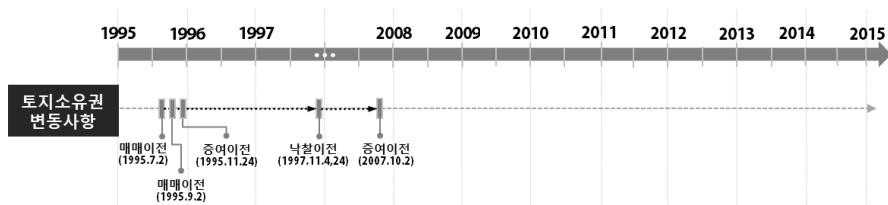
- 현재 공정률은 약 40~45%로 추정되며, 1995.12월 중 3층 골조 공사 중, 지붕 슬라브 거푸집작업 완료 후 공사가 중단된 상태로 현장에 방치되어 있음
- 건축사무소에서 안전조치 및 시정조치 사항을 용인시 및 소유자에게 공문을 보냈으나, 공사가 재개되지 않은 상태임

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용									
공사중단주체	건축주									
공사중단사유	자금부족									
추정공정률	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
	40%									
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월	...	204개월	216개월
	216개월									
분양률	—									

(2) 소유권 변동사항

소유권 변동사항



(3) 활용 및 철거 가능성 분석

- 본건은 00초등학교 남동측 인근에 위치하며, 부근은 농가주택이 주를 이루는 농촌취락지대임
- 공장설립제한지역으로서 용도제한이 있으며, 주도로와의 접근조건 및 가로조건은 열세한 편이므로 다가구주택으로 이용하는 것이 적절하다고 판단됨
- 건축물의 공정률은 약 40%이며, 지하1층 및 지상 3층에서 공사가 중단된 상태로 장기 방치되어 기능이 저하되었고 내구성에 문제가 있으므로 철거하여 신축하는 것이 바람직한 것으로 판단됨

활용 및 철거 가능성

구 분		요 약	비고
활용	현재용도	다가구주택	-
	타당성	기존 계획대로 추진하는 것이 타당함	-
	대안	-	-
철거	가능성	공정률 40%이나, 장기 방치되어 노후되었으며, 조적조로서 철거가 용이함	-
	비용	약 2,000만원	-

3) 사례지 가치평가

예상 토지 가격

구분	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가격(원)
공시지가비교법	387	280,000	108,360,000

건축구조물 적용 단가

재조달원가 (신축단가)	추정 공정률	중단 건축물 신축단가	잔존년수 /내용년수	보정률 (관찰감가율)	적용단가 (원/m ²)
830,000원/m ²	40%	332,000원/m ²	27/45	0.75 (25%)	149,000

건축구조물 가격

구분	연면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금액(원)
원가법	680.28	149,000	101,362,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법, 원가법	108,360,000	101,362,000	209,722,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	· 최근 펜스를 설치하도록 지도하여 현재 설치되어 있는 상태임
인근 주민 면담	· 장기간의 방치로 인하여 주변 미관을 저해하고 있으므로 조속한 공사 재개를 요망함
소유자 및 건축주 면담	· 연락처 및 소재파악이 불분명함
현장 상황	· 펜스가 설치되어 있으나 일부 개구부를 통하여 일반인 출입이 가능한 상태임

10. 사례10: 경기도 용인시 기흥구 중동

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 대상 사례는 근린생활시설 신축사업으로 대지면적 690.00㎡에 지하 2층, 지상 9층 규모의 연면적 4,33,414㎡로 계획되었으며, 제1,2종근린생활시설로 활용될 예정이다

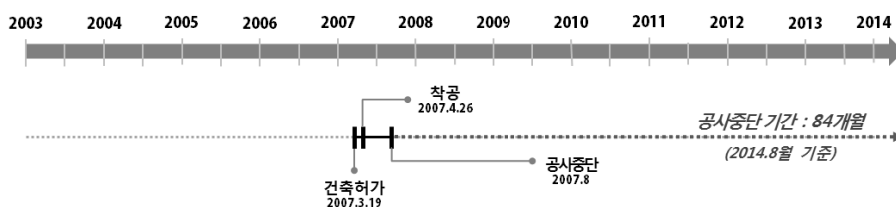
건축 개요

구 분	내 용
공사명	근린생활시설 신축공사
소재지	경기도 용인시 기흥구 중동 844-1
대지면적	690.00㎡
건축면적	412,925㎡
건물연면적	4,331,414㎡
건폐율/용적률	59.84% / 471.90%
지역/지구	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 택지개발예정지구
규모	지하 2층 / 지상 9층
용도	제1,2종 근린생활시설(소매점, 음식점, 의원, 골프연습장)
구조	철근콘크리트조
공정률	약 45% 추정
기성내역	지하 및 지상 9층 골조공사 완료

(2) 사업추진 현황

- 본 사업장은 건축허가(2007.3)를 받은 후, 2007.4월 착공하였으나, 2007.8월 건축주의 자금난으로 공사 중지된 상태임

사업추진 현황



2) 사례지 현장조사 결과

(1) 사업부지 현황

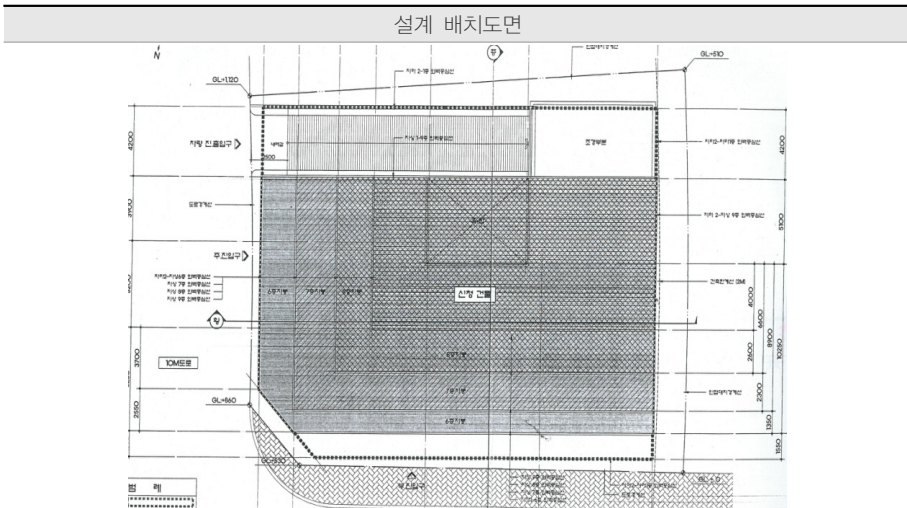
① 위치 및 현장 사진

- 본건은 북서측으로 지하철 00역이 근거리에 위치하고 있고, 북측으로는 00호수공원 및 상가가 위치하며, 인근 도로를 중심으로 서측으로는 근린생활시설, 동측으로는 대규모 아파트 단지가 형성되어 있음

본건 위치도 및 현장 사진



- 설계도상 제1,2종 근린생활시설 용도로 이용될 계획임



② 사업부지 현황

- 본 사업장은 인접지와 대체로 평탄하게 조성된 부지로서, 장기간 방치로 인하여 쓰레기 및 오물이 무단 방치되어 있었음
- 지상 9층 골조공사완료 후 공사 중단되었으며, 현장방문 시 펜스가 설치되어 있었으나, 일부 펜스가 훼손되어 일반인 출입이 가능한 상태임

사업부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	중로소각 : 북측 및 동측으로 왕복 2차선 도로와 접함
	부지 형상 및 지세	대체로 정방형의 평탄하게 조성된 근린생활시설부지
	출입여건	북측 및 동측 도로를 통해 간선도로 접근가능
	도시계획사항	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 택지개발예정지구
	부지의 안전상태	택지개발지구 내 대지로 안전함
지장물 현황	건설장비 현황	—
	지상·지하 지장물 현황	—
	미시공 자재 현황	—



(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본건 북측으로는 상가 및 호수공원이 있으며, 서측으로는 공원, 동측 및 남측으로는 근린생활시설 및 호텔 등으로 형성되어 있는 정비된 상가지대임

인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	· 지구 내 도로를 중심으로 서측으로는 상업용 및 업무용 부동산이 위치하는 일반상업지역 · 동측으로는 대규모 아파트단지, 단독주택 및 다가구주택으로 형성되어 있는 주거지역임
인근 토지이용 상황	· 일반상업지역 내 상업용 토지 및 공원으로 이용 중임
인근 건축물 현황	· 상가, 호텔, 음식점 등 상업용 건물과 업무용 건물로 이용 중임

인근 토지이용 및 건축물 현황(계속)



(3) 사업장 관리 상태

관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 골조공사가 완료된 상태로서, 일부 쓰레기가 방치되어 있어 환경개선 및 지속적인 관리가 필요함	D(우려)
구조안전	· 건축물은 철근콘크리트구조로서 미관상 기능발휘에는 지장이 없으며 공사재개를 위해서는 일부 보수가 필요함	C(보통)
관리상태	· 펜스를 설치하였으나 개구부가 있어 일반인 출입이 가능한 상태이며 관리인은 없는 것으로 파악됨	D(미흡)



3) 심층분석

(1) 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

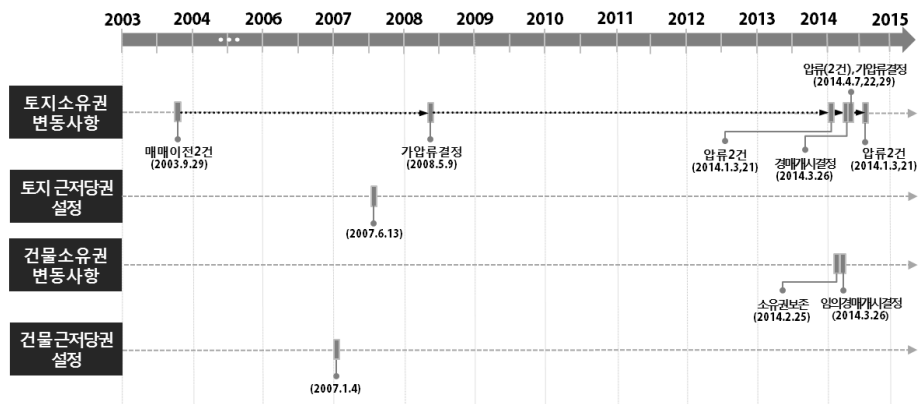
- 본 사업장은 2007.8월 건축주의 자금난으로 지상 9층 골조공사 완료 후 공사가 중단된 상태임
- 현재 공정률은 약 40~45%로 추정됨

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용									
공사중단주체	건축주									
공사중단사유	자금부족									
추정공정률	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월	96개월	108개월	120개월
분양률	—									

(2) 소유권 변동사항

소유권 변동사항



(3) 활용 및 철거 가능성 분석

- 본건은 택지개발지구 내 일반상업지역에 위치하고 있으며, 부근은 근린생활시설, 호텔 등으로 형성되어 있음
- 지가수준이 높은 지역이나, 주변 업무시설 부재로 유동인구가 적어 임대료, 분양률 등은 낮을 것으로 판단됨
- 현장조사 결과와 건축물의 공정률 약 45%(지하 2층 및 지상9층 골조공사 완료)를 고려했을 때 철거는 불가능할 것으로 판단되며, 시설을 보수하여 건물을 신축하는 것이 바람직한 것으로 판단됨

활용 및 철거 가능성

구 분		요 약	비고
활용	현재용도	업무시설 및 근린생활시설	-
	타당성	주변이용 상황으로 볼 때 정비된 상가용도로 사용함이 최우효이용	-
	대안	-	-
철거	가능성	약 45%의 공정률로서 기존 용도로 활용하는 것이 경제적 타당성 측면에서 적정함	-
	비용	추가공사비용 추정액 : 약 23억원	-

3) 사례지 가치평가

예상 토지 가격

구분	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가격(원)
공시지가비교법	690	4,720,000	3,256,800,000

건축구조물 적용 단가

재조달원가 (신축단가)	추정 공정률	중단 건축물 신축단가	잔존년수 /내용년수	보정률 (관찰감가율)	적용단가 (원/m ²)
950,000원/m ²	45%	428,000원/m ²	43/50	0.92 (8%)	339,000

건축구조물 가격

구분	연면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금액(원)
원가법	4,331.41	339,000	1,468,348,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법, 원가법	3,256,800,000	1,468,348,000	4,725,148,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	· 특별한 민원이 발생하지 않는 상태임
인근 주민 면담	· 쓰레기가 무단 투기되어 악취가 발생하므로 공사장 주변의 환경개선이 필요함
소유자 및 건축주 면담	· 연락처 및 소재파악이 불명함
현장 상황	· 가림막이 설치되어 있으나 일부 개구부를 통하여 일반인이 출입이 가능한 상태임 · 현장에는 쓰레기가 투기된 채로 방치되어 있어 미관에 문제를 발생시킴

11. 사례11: 경기도 동두천시 안흥동

1) 사업개요

(1) 건축 개요

- 동두천시 안흥동 종교시설 신축공사로 대지면적 약 14,976㎡에 지하 2층, 지상 2층에 연면적 약 4,952.16㎡의 성당을 신축할 계획임

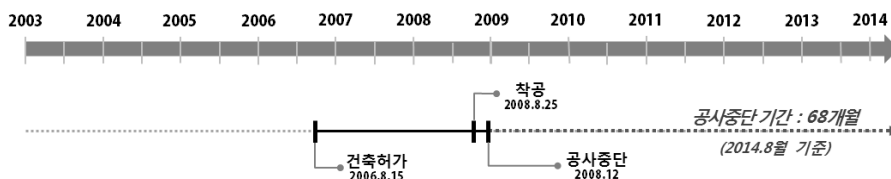
건축 개요

구 분	내 용
공사명	안흥동 성당 신축공사
소재지	경기도 동두천시 안흥동 산 33-1
대지면적	14,976㎡
건축면적	2,237.82㎡
건물연면적	4,952.16㎡
건폐율/용적률	14.94% / 22.11%
지역/지구	농림지역
규모	지하 2층 / 지상 2층
용도	종교시설(성당)
구조	철근콘크리트 구조
공정률	약 95% 추정
기성내역	외부공사 완료, 내부 마감 및 창문 공사 진행중

(2) 사업추진 현황

- 본 사업장은 2006.8월 착공신고 후 2008.12월에 공사가 중단됨

사업추진 현황



2) 사례지 현장조사 결과

(1) 사업부지 현황

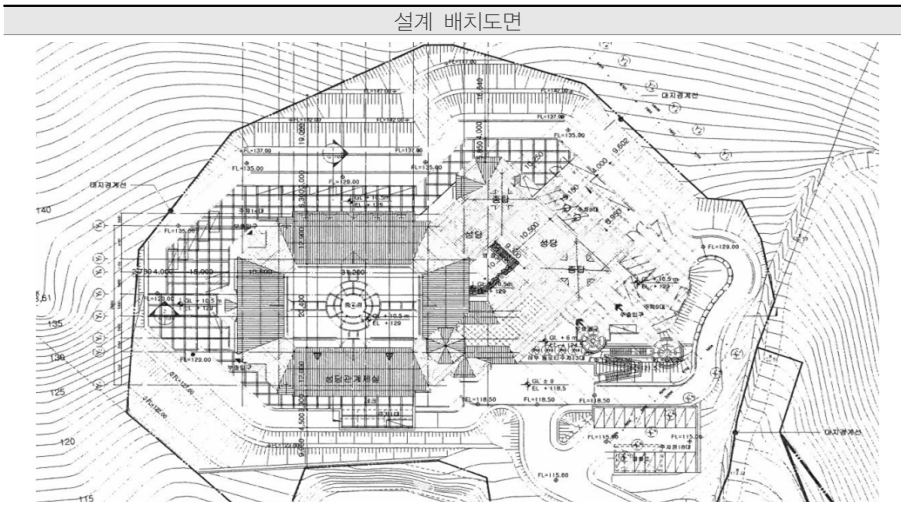
① 위치 및 현장 사진

- 본건은 동두천시 00산 동남쪽 완경사면에 위치하고 있으며, 동남쪽으로는 00역(경원선 1호선)이 있으며, 동쪽에는 00천이 흐르고, 북쪽으로는 산림이 있는 쾌적한 녹지지역임

본건 위치도 및 현장 사진



- 설계도상 대지 좌측으로 성당이 신축되며, 남동측으로는 주차장 및 숙소 등으로 이동하기 위한 보행도로를 조성하는 것으로 계획함






② 사업부지 현황

- 공사가 95%까지 완료되었고, 현장 관리소에서 지속적으로 관리를 하고 있음에 따라 사업부지는 안전한 것으로 조사됨
- 다만, 환경사면에 위치하고 있으며, 인근이 산림지역이고 집중호우 시 작은 산사태가 발생하는 경우가 있어, 장마 시 이에 대한 철저한 대비가 요구됨

사업부지 현황

구 분		요 약
부지 현황	가로조건	남측으로 3m 포장도로가 있으며, 준공 시 6m 확장 예정
	부지 형상 및 지세	부정형의 평탄하게 조성된 토지
	출입여건	남측진입로를 통해 접근가능
	도시계획사항	농림지역
	부지의 안전상태	환경사지대에 위치하며, 부지상태는 대체로 안전함
지장물 현황	건설장비 현황	-
	지상·지하 지장물 현황	관리소 및 컨테이너 박스 있음
	미시공 자재 현황	건물 내외부에 마감재 및 석재가 일부 있음

(2) 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본 건의 주변은 대부분 임야 및 농경지역이며, 일부 단독주택들이 도로를 따라 위치하고 있음

인근 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 환경	<ul style="list-style-type: none"> · 동두천시를 가로 지르는 00천 동쪽에 위치한 임야지역으로 환경사면에 위치하고 있으며, 경사면이 완만한 지역에는 전, 답이 조성되어 있음 · 대중교통을 이용하기 위해서는 본건 앞에 위치한 3m 도로를 따라 약 500m 이동이 필요함
인근 토지이용 상황	· 주로 임야지역이며 도로를 따라 전, 답, 대지 등이 있음
인근 건축물 현황	· 저층의 단독주택과, 농기계 창고, 축사 등이 있음

인근 토지이용 및 건축물 현황(계속)



(3) 사업장 관리 상태

관리 상태

구 분	요 약	등급
위해도	· 외벽마감이 거의 완료되어 미관상 문제가 되지 않으며, 인근은 야산으로 둘러 쌓여있어 주민 생활환경에 대한 문제를 일으키지 않음	C(보통)
구조안전	· 지하 2층까지 공사가 완료되어 있으나, 경사면 아래를 기준으로 1층에 해담(개방형)됨에 따라 건물의 침수 위험은 낮으나, 장기간 방치할 경우 집중호우 시 산사태 위험이 있음	B(양호)
관리상태	· 관리상 펜스가 설치되어 있고, 입구에 관리 사무실에서 현장을 지속적으로 관리하고 있음에 따라 양호한 것으로 판단됨	B(양호)



3) 심층분석

(1) 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

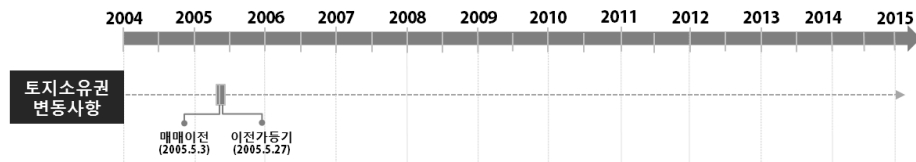
- 본 사업장은 최초 건축허가(2006.6.15)를 받은 이후 공사를 진행하였으나 시공사와 분쟁으로 중지됨
- 추정공정률은 개략적으로 90~95%로서 공사재개를 위해서는 약 50억 원의 추가 공사비를 다시 모금해야하나, 현재까지 건축공사비 추가확보를 위한 계획은 없는 것으로 조사되었음

사업진행 현황 및 공사중단 원인

구 분	내 용									
공사중단주체	시공사									
공사중단사유	건축주 공사비 완납 후 시공사 부도									
추정공정률	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
	95%									
방치기간	12개월	24개월	36개월	48개월	60개월	72개월	84개월	96개월	108개월	120개월
	68개월									
분양률	—									

(2) 소유권 변동사항

소유권 변동사항



(3) 활용 및 철거 가능성 분석

- 본 건이 종교시설(성당)로 신축됨에 따라 타 용도로 활용하기 어렵고, 인근 지역이 임야 및 농경지가 대부분이므로 현재의 용도로 이용하는 것이 바람직할 것으로 판단됨
- 현장조사 결과, 건축물의 공정률은 약 95% 수준, 현장 관리자가 상주하여 관리 상태도 양호함에 따라 철거는 불필요한 것으로 판단됨

활용 및 철거 가능성

구 분	요 약		비고
활용	현재용도	종교시설(성당)	—
	타당성	현재 계획대로 추진	—
	대안	—	—
철거	가능성	공정률이 95%이며, 관리상태가 양호하므로 철거는 불필요함	—
	비용	추가공사비용 추정액 : 약 40억원	준공을 위해서는 진입도로 확장공사 필요(건축허가 조건임)

3) 사례지 가치평가

예상 토지 가격

구분	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가격(원)
공시지가비교법	14,976.0	120,000	1,797,120,000

건축구조물 적용 단가

재조달원가 (신축단가)	추정 공정률	중단 건축물 신축단가	잔존년수 /내용년수	보정률 (관찰감가율)	적용단가 (원/m ²)
1,650,000원/m ²	95%	1,568,000원/m ²	51/55	0.95 (5%)	1,381,000

건축구조물 가격

구분	연면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금액(원)
원가법	4,952.16	1,381,000	6,838,933,000

예상보상액

구분	토지(원)	건축물(원)	합계(원)
비교법, 원가법	1,797,120,000	6,838,933,000	8,636,053,000

4) 기타 참고사항

관계자 및 인근 주민 면담 내용

구 분	내 용
구청 담당자 면담	· 공사 중단 현장을 별도로 관리하지는 않고 있었으며, 사업진행 상황 등에 대한 지속적인 관리를 하고자 하였으나, 소유권 등의 변동으로 인해 정확한 진행계획 및 향후 계획을 알지 못하고 있었음
인근 주민 면담	· 장기간 공사가 중지된 상태로 가림막 등의 안전시설이 설치되어 있지 않고, 지하층이 일부 침수되어 안전상의 위험이 높아 주민들은 신속한 철거를 원함
소유자 및 건축주 면담	· 연락처 및 소재파악이 불명확함
현장 상황	· 현장에 사무실용 컨테이너는 있었으나, 관리자 및 연락처가 없었음 · 현장 출입을 위해 유치권자와 직접 연락을 시도하고자 하였으나 연락처를 알 수 없었음

부록3. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 매뉴얼(안)

1. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 개요
2. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 방법

1. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 개요

1) 조사개요

(1) 목적

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제4조(공사중단 건축물 실태조사)에 따라 실시되는 공사중단 건축물 실태조사의 세부 조사 방법을 정하기 위함

(2) 조사 대상

「건축법」 제21조에 따른 착공신고 후 건축 중인 건축물로서 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말함

(3) 조사 내용

법		시행령	
법 제 4 조	제1항	실태조사 실시주기(2년)	
	제1호	지역별 소재현황	
	제2호	공사 진행상황 및 중단기간	
	제3호	공사중단의 직접적, 간접적 원인	
	제4호	권리관계 현황	
	제5호	그밖에 대통령령으로 정하는 사항	(공사중단 건축물 실태조사의 내용)
			제1호 건축물 및 그 대지의 인공구조물, 시설 등의 현황
			제2호 건축물 및 그 대지의 안전상태
			제3호 대지에 인접한 도로 및 건축물 등의 현황
			제4호 건축물의 설계도서 현황
			제5호 법 제5조제1항에 따른 공사중단 건축물 정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다) 의 수립에 필요한 사항

(4) 실태조사 시 유의 사항

법			시행령	
법제 4 조	제2항	실태조사를 위한 방법, 절차 등 기타 사항은 대통령령으로 정함	령제 3 조	제1항
				제3항
				제4항
				제5항

2) 실태조사 방법

실태조사 수행 흐름

1단계	기본적 사항의 확정
	<ul style="list-style-type: none"> - 공사중단 건축물 지역별 현황 파악 - 소재지 및 시설정보 확인 - 관련자 정보 파악(건축주, 시공사 등)
2단계	사전조사
	<ul style="list-style-type: none"> - 건축허가서, 착공신고서 검토 - 설계도면 확인 - 지자체 담당자 면담 - 행정조치 여부 확인 - 안전관리 예치금 대상여부 확인
3단계	현장조사
	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물 현장 상태 확인 - 대지의 인공구조물 · 시설 등의 현황 - 대지의 안전상태 - 안전조치 여부 및 관리상태 파악 - 공사 진행 재개 여부 및 문제점파악
4단계	심층조사
	<ul style="list-style-type: none"> - 권리관계 현황(변동내역) 경매진행과정, 유치권 행사 여부 등 파악 - 철거 필요성 등 검토 - 활용가능성 파악 - 수용에 따른 보상예상액 산정
5단계	분석결과 종합
	<ul style="list-style-type: none"> - 점검결과 및 종합의견 제시 - 문제점 및 해결방안 제시
총괄 결론 및 최종보고서 작성	

3) 업무구분

(1) 조사단계별 업무구분

구분	지자체 준비사항	조사기관 준비사항
기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> · 공사중단 건축물 의뢰 목록 확정 · 공사중단 건축물 관리대장 	<ul style="list-style-type: none"> · 공사중단 건축물 목록 통보 · 일정계획서
사전조사	<ul style="list-style-type: none"> · 건축허가서 · 건축허가 변경 도서 및 승인공문 · 최종 설계도서(배치도, 단면도, 설계개요 등) · 건축착공신고서 · 설계변경내용 · 공사재개 및 안전관리 관련 행정조치 공문 · 감리보고서(공정률 확인) · 공사중단 직간접적 원인 · 개발 및 공사진행 일정 · 시군구 담당자 및 연락처 	<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용계획확인서(용도지역·지구 등 공법상 제한사항) · 지적도 · 토지대장 · 토지, 건물 등기부등본 · 위치도
현장조사	<ul style="list-style-type: none"> · 현장조사 실시에 대한 공문 작성 · 출입증 제작 	<ul style="list-style-type: none"> · 지자체 공문 및 출입증 소지 · 유해등급표 및 현장조사양식 · 유해등급 분류 · 미시공 자재 등 수량파악 · 관리상태 파악(입지여건, 건축물현황, 대지의 안전상태, 지장물 현황 등)
심층조사	<ul style="list-style-type: none"> · 공사중단 건축물 관리대장 (정확한 공정률, 공사중단 일자, 행정사항 등 기재) 	<ul style="list-style-type: none"> · 공정률 추정 매뉴얼 작성 · 건물신축단가표 책자 · 경매 및 소송자료 검토 · 권리내역 파악 · 예상 보상금액 산정 · 철거비 산정

(2) 매뉴얼상 업무구분

구분	지자체	조사기관
기초현황조사	○	
사전조사	○	
현장조사		○
심층조사		○

2. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 방법

1) 기초현황 조사

1)공사명										
2)소재지	(관련지번 :)									
3)시설정보	규모	대지면적 ()		건폐율 ()		구조	RC()		지역	
		건축면적 ()		용적률 ()			SRC()		지구	
		연면적 ()		높이 ()			SC()		용도	
		지상()층	지하()층	동수()동	기타()					
4)관련자 정보		건축주		설계자		공사시공자		공사감리자		
	대표자									
	회사명									
	전화번호									

(1) 공사명

- 건축허가서 또는 착공신고서에 명시된 공사명칭을 입력함

(2) 소재지

- 건축허가서에 명시된 대지위치를 입력
- 해당 조사 대상 건물이 2필지 이상의 토지를 일단지로 이용 중인 경우에는 관련 지번 모두를 기입함

(3) 시설정보

① 규모

- 건축허가 신청서 또는 건축허가 시 제출되는 설계개요를 확인하여 기입함
- 용도지역, 지구는 건축허가 신청서상 대지조건 내용 및 토지이용계획 확인서를 확인하여 기입함

※건축허가 신청서 양식 참조

(4) 관련자 정보

- 시공자, 감리자 : 착공 신고서상의 정보를 기입함
- 건축주, 설계자 : 건축허가 신청서 정보를 기입함

※ 착공 신고서 양식 참조

- 착공신고서의 경우, 착공이후 준공 시까지 별도의 변경절차가 없음에 따라 시공사 및 감리자의 변경 여부는 인허가청 및 건축주에게 최종 확인이 필요함
- 건축허가 신청서는 착공이후 설계변경이 지속적으로 진행됨에 따라 최종 건축허가 (변경) 신청서를 확인 후 기재함

※ 공사중단 장기방치 건축물의 경우 관련자의 정보가 변경된 경우가 많음에 따라 소유자 면담을 통한 확인 필요

2) 사전조사

1)점검정보	조사 및 면담일시() 점검자 부서/ 직위/ 이름(/ /)				
2)관련서류 확인	행정변동 정보(1)	설계변경 여부 ()	가설건축물 사용 연장 신청 여부 ()	민원발생 건수 ()	자치구 행정조치 사항 ()
	공사진행 상황(2)	착공신고일 (20 . .)		착공예정일 (20 . .)	착공여부 ()
	안전관리 예치금(3)	대상 여부 ()	보증서 (유, 무)	예치금 규모 ()	집행 내역 ()
	공사중단 여부(4)	공사중단 추정시기 (20 . .)		공사중단기간 (20 . .)	현공정률/예정공정률 ()
3)관련자 면담	공사중단 원인(1)	외부적 요인	주변과의 마찰(민원), 문화재 발굴, 자연재해 등		
		내부적 요인	자금부족, 행정처분(법정관리, 부도, 행정소송 등), 명의 변동(토지, 건축물), 관련자 간 마찰 등		
	재개 가능성(2)	관련자 연락 (유, 무)	관련자 의지 및 노력정도 ()	재개가능 예상시기 (20 . .)	
4)점검결과	방치여부	방 치		미방치(미착공, 단순 공사지연 등)	
	방치정도	심각	잠재적 방치	일시적 공사중단	

(1) 점검정보

- 조사 담당자별 현장조사 일자 및 조사자 정보를 입력함

(2) 관련서류 확인

① 행정변동 정보

- 설계변경 여부
 - 최초 건축허가 이후 인허가청에 접수된 설계변경 내역을 확인함
 - 최종 설계 배치도, 단면도 등의 사본을 첨부함
- 가설건축물 사용연장신청 여부
 - 인허가청의 사용연장 신청 여부 확인 및 현장조사 시 가설건축물 유무 확인 후 기입함
- 민원발생 건수
 - 인허가청에 신고된 민원 발생 현황 및 내용 확인 후 기입함
 - ※ 민원 발생 여부 판단은 인허가청에 접수된 서류를 기준으로 하며, 현장조사 시 인근 주민으로부터 민원 신청여부가 확인 될 경우 주민 면담 내용 부분에 기재
- 자치구 행정조치 사항
 - 공사장 안전조치, 장마 시 침수 대책 마련, 공사 중지에 따른 원상복구 명령 등 인허가청의 행정조치 사항을 파악한 후 기재함

[건축법 제13조] 건축 공사현장 안전관리 예치금 등
제⑤항 허가권자는 공사현장이 방치되어 도시미관을 저해하고 안전을 위해한다고 판단되면 건축허가를 받은 자에게 건축물 공사현장의 미관과 안전관리를 위한 다음 각 호의 개선을 명할 수 있다. 1. 안전펜스 설치 등 안전조치 2. 공사재개 또는 철거 등 정비

② 공사진행 상황

- 착공신고일
 - － 허가청에 접수된 착공신고서상 착공 신고일을 확인 후 기입함
- 착공예정일
 - － 허가청에 접수된 착공신고서상 착공 예정일을 확인 후 기입함
- 착공여부
 - － 현장조사 전 위성사진 및 지자체 비치 자료, 담당자 면담 등을 통하여 실 착공여부를 확인하여 기입함

③ 안전관리 예치금

- 연면적 5천㎡ 이상의 건축물은 「건축법」 제13조에 의거하여 착공신고 시 건축공사비의 1%범위에서 안전관리 예치금을 납부함
 - － 2014년 5월 28일 이후 착공신고하는 건축물의 경우 1천㎡ 이상의 건축물이 예치금 납부 대상임

[건축법 제13조] 건축 공사현장 안전관리 예치금 등

제①항 제11조에 따라 건축허가를 받은 자는 건축물의 건축공사를 중단하고 장기간 공사현장을 방치할 경우 공사현장의 미관 개선과 안전관리 등 필요한 조치를 하여야 한다.

제②항 허가권자는 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 대하여는 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축주에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(대통령령으로 정하는 보증서를 포함하며, 이하 "예치금"이라 한다)을 건축공사비의 1퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다.

④ 공사중단 여부

- 공사중단 추정시기 및 기간
 - － 허가청의 공사 중지 통보 문서 등 허가청 내부 공사중단 관련 발송 공문을 확인함
 - － 현장조사 시 공사 중단 표지 또는 안내문을 확인함
 - － 건축주 및 허가청 담당자의 면담 확인 후 최종 기입함
- 현공정률/예정공정률
 - － 건축주 및 허가청 면담 수 기입함
 - － 현장조사 시 공정률, 적정성 등을 확인하여 기입함

(3) 관련자 면담

① 공사중단 원인

- 건축주 및 허가청의 면담 및 관련 서류 확인 결과를 토대로 작성함
- 외부적 요인
 - － 주변과의 마찰(민원), 문화재 발굴, 자연재해 등
 - － 인근 상권의 변화(인근 개발사업 지연, 유사빌딩(극장, 호텔) 신축에 따른 사업성 악화, 버스 터미널 이전 등)
 - － 부동산 시장 악화(공실률 증가, 임대료 하락, 미분양증가 등)
- 내부적 요인
 - － 자금부족, 시공사 부도
 - － 행정처분(법정관리, 행정소송, 건축허가 조건 미이행 등)

- 명의 변경에 따른 소유권 분쟁(토지, 건축물)

- 무허가 공사 진행

② 재개 가능성

· 건축주 및 허가청의 면담과 관련 서류 확인을 토대로 작성함

- 건축주와 허가청의 공사재개 시기가 차이가 있는 경우가 많음에 따라 구체적인 공사 중단 원인 및 해결 방안 등을 확인하는 것이 필요함

- 현장조사 시 공사재개를 위한 자재를 수시로 반입 및 반출하여, 수시로 공사 중단 및 재개를 반복하는 경우가 있음에 따라, 건축주와 시공사의 공사재개 의지 확인 및 인근 주민 면담이 필요함

3) 현장조사

점 검 정 보	현장조사 일시() 점검자 부서/ 직위/ 이름(/ /)		
현 장 조 사	1) 대지	사업부지 현황	가로조건, 접근조건, 행정조건 파악
		인근 토지이용 상황	[주변의 인접지 현황, 이용상황, 규모 등]
		인근 건축물 현황	[주변의 건축물 현황, 이용상황, 규모 등]
		부지 의 안전상태	손괴 발생 유무
		지상, 지하 지장물 현황	대지상 건설장비 또는 지하 구조물 등 현황
		미시공 자재 현황	종류(), 수량()
	2) 건축물	구조안전	기둥, 보 등 주요부재 결함 유무(), 보조부재 결함 유무()
	3) 현장 안전 조치 여부 및 관리상태	펜스유무(), 공사장 관리 유무(), 대지 출입구 폐쇄 유무()	
		보행자 통행 불편 유무()	
4) 인 근 주 민 의견	청소년 출입 유무(), 악취분진 등 생활불편유무(),		
점 검 결 과	유해등급		
	관리방안		

(1) 대지

① 사업부지 현황

· 아래 표와 같은 사업부지의 일반적인 현황을 조사하여 기입함

항목	세부 내용
가로조건	도로의 폭, 포장 상태, 연속성 등
접근성	차량 접근성, 도심과의 거리, 대중 교통 접근성
부지 형상 및 지세	부정형의 평탄 조성 토지
도시계획사항	용도지역, 지구, 구역 등 기타 규제사항

② 인접 토지 이용상황

- 해당 건축물 인근의 주요 토지의 용도(임야, 전, 답 등) 및 이용상황 등을 조사하여, 공사중단 원인 및 공사재개 가능성 등을 조사하는데 기초자료로 활용하도록 함
 - 인근지역이 농경지 또는 임야 등의 경우에는 개발 가능성, 주거 환경 등을 고려하여 주거나지(상업나지, 공업나지) 또는 전, 답, 임야 등으로 기재
- ※ 예) 현장조사 시 용도지역만 지정되고 장기간 공사가 이행되지 못하여 가까운 장래에 주택지, 상업지, 공업지 등으로 개발될 가능성이 희박한 전, 답, 임야 등의 경우에는 나지가 아닌 전, 답, 임야 등으로 기재함
- 해당 건축물이 대규모 개발사업구역 내 위치할 경우, 현재 개발 진행 단계 및 완료 시점 등을 조사하여 기재함

구 분	인근 토지 이용 상황
주택지대	기존주택, 신축주택, 고급주택, 미성숙 주택, 전원주택 등
상가지대	기존상가, 일반상가, 중심상가, 도심상가, 역주변상가, 행안 상가 등
공장지대	산업단지, 기존공장, 농공단지, 시가지 주변, 소규모 공장
업무지대	도심업무, 일반 업무, 상가 및 업무 등
농경지대	순수 농경, 산간농경, 시가지 주변 농경 등
임야지대	마을 주변, 순수 야산, 국도주변, 시가지 주변 등
기타지대	목장, 유원지, 온천 등

③ 인접 건축물 현황

- 해당 건축물 인근 건축물의 주요 이용 현황을 조사하여 기재

구분	건축물 종류
주택	공동주택, 연립주택, 단독주택 등
상업시설	근린생활시설, 숙박시설, 업무시설, 판매시설 등
기타	창고시설, 공장, 운동시설, 의료시설, 장례식장, 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 종교시설, 동물관련시설 등

④ 대지의 안전 상태

- 대지의 입지적 특성(급경사, 완경사 등)을 조사하여 전체적인 대지의 안전 상태를 파악함
 - 옹벽의 경우 장기간 방치에 따른 붕괴 위험을 확인하여 기재함
 - 급경사 지역의 경우 해당 필지 및 인근 지역의 산사태 발생 가능성 등을 확인하여 기재함

구 분	내 용
저지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 낮은 지대의 토지
평지	간선도로 또는 주위의 지형지세와 높이가 비슷하거나 경사도가 미미한 토지
완경사지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15도 이하인 지대의 토지
급경사지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15도를 초과하는 지대의 토지
고지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 높은 지대의 토지

⑤ 지상/지하 지장물 현황

- 지상 및 지하에 방치되고 있는 시설물 현황을 조사하여 기재함
 - 컨테이너, 공사장 자재 승강기, 타워 크레인, 기타 건설장비 등

⑥ 미시공 자재 현황

- 현장에 방치된 미시공 자재현황을 파악하여 기재
 - 다만, 현장에 장기간 방치되어 사용이 불가능한 자재는 제외함

(2) 건축물

① 구조 안전

- 현장에 방치된 미시공 자재현황을 파악하여 기재함

(3) 현장 안전조치 여부 및 관리상태

- 현장조사 시 펜스 설치 유무, 관리사무소 및 관리자 상주 여부를 확인함
 - 펜스가 설치된 현장의 경우에도 관리가 미흡하여 작은 구멍 등으로 출입이 가능한 경우가 있음에 따라 철저한 확인이 필요함
- 건물 자재 및 현장 설비(승강기, 컨테이너 박스)의 방치로 인하여 보행자의 통행 불편 여부를 확인함
 - ※ 건축물 안전상태 체크리스트 참조

(4) 인근주민 의견

- 공사장 장기 방치로 인한 주민들의 생활 안전 문제 발생 가능성을 확인함
 - 건물 시공자재 또는 외벽 붕괴위험으로 인한 보행자 및 인근 주택에 피해 가능성 여부
 - 장기간 건물 방치로 인한 건물 내·외부의 기타 안전상 문제 발생 여부
- 범죄 사각지대화 우려 및 청소년 탈선 장소로 이용 가능성을 확인함
 - 자유롭게 건물 내부로 진출입 가능성 및 사고 사례 여부
- 악취, 분진 등의 생활환경상 불편함 유무를 확인함
 - 인근 주민들의 쓰레기 무단 투기 등으로 인한 악취, 미준공된 고층 건물로 인하여 도시미관이 크게 위해 되는 경우
 - 지하공사 완료 후 장기간 방치로 인한 해충 피해 발생 여부 등

4) 심층조사

점 검 정 보	심층조사 일시() 점검자 부서/ 직위/ 이름(/ /)		
심 층 조	1)수요성 관련	(1)계획 중인 건축물의 수요성	[인근토지 현황 및 지역부동산 시장여건 등을 고려하여 기술]
	2)권리	(1)공사중단 건축물에 대한	[주요 행정조치를 중심으로 시기별로 기술]

사	관계 현황	행정조치	- 0000년 00월 : - 0000년 00월 :
		(2)소송 및 경공매 진행여부 및 과정	[소송 및 경공매 현황 기술]
		(3)유치권 행사 여부 및 내역	[행사되고 있는 유치권 기술]
	3)철거 관련	(1)철거의 필요성	방치 건축물의 ①철거후 다른용도로 개발 ②기존 개발계획대로 개발
		(2)철거 후 활용방안	[인근 토지이용 현황 및 지역부동산 시장여건 등 을 고려하여 기술]
		(3)철거의 용이성 및 철거 후 자재의 활용가능성	
	4)수용 후 활용관련	개별공시지가(원/㎡)	[지번별 표기]
		인근 유사토지 거래사례	
		인근 유사토지 평가선례	
		대상토지 적정 단가(원/㎡)	[일단지 기준]
		대상토지 적정가격(원)	
		건물 신축단가(원/㎡)	[건축신축단가표 기준 등급 및 단가적용]
		현재시점 건물가치(원)	[공정률, 공사중단 기간 등을 고려한 현재시점 건물가치]
		수용시 예상 보상 추정액	[토지 및 건물가치 합계]
		수용 후 활용방향	[활용 가능한 용도]
점 검 결 과	철거필요		
	수용후 활용		

(1) 수요성 관련

① 계획중인 건축물의 수요성

- 계획중인 건축물이 인근 부동산 현황에 적합한 건축물인지 확인하고 해당 지역 유사 부동산의 분양률, 공실률 등을 조사함
 - 수요성 조사는 해당 건축물 준공 또는 철거를 결정하는 기초자료로 활용될 수 있도록 조사함

(2) 권리 관계 현황

① 공사중단 건축물에 대한 행정조치

- 허가청의 면담 및 관련 서류 확인 결과를 토대로 작성함
- 예시)
 - 건축기술사 배치 철수에 따른 공사중지 명령
 - 철거한 공사장 안전관리 통지
 - 일부 토지에 대한 붕괴위험으로 안전조치 촉구 공문 발송
 - 안전관리 강화요청 공문발송 등

② 소송 및 경공매 진행여부 및 과정

- 해당 물건의 소송진행 여부 확인은 관할 법원, 소유자명, 사건번호를 이용하여 대법원 홈페이지(<http://www.scourt.go.kr>)에서 검색이 가능함
- 해당 물건의 경공매 진행 확인은 대한민국법원 경매 정보 홈페이지(<http://www.courtauction.go.kr>, <http://www.infocare.co.kr>)에서 검색이 가능함

③ 유치권 행사 여부 및 내역

- 경매 사건이 있는 경우 유치권자가 법원에 유치권 신고를 해야하며, 이는 물건명세서 또는 경매 현황조사 내역에 적시되어 있음
- 다만, 경매사건의 유치권 신고사항은 의무사항이 아님에 따라 추가 조사가 필요함

(3) 철거 관련

- 상기 건축물의 수요성이 적절한 경우 ①방치 건축물 철거 후 다른 용도로 개발하거나, ②기존 개발계획대로 개발하는 등을 결정 하도록 함
- 철거여부는 위해도 및 구조안전 상태를 종합적으로 검토해야하나, 위해도가 D등급, 구조안전이 E등급이하이고 3층 이하인 건축물이 우선 철거 가능 대상일 것으로 판단됨
 - 다만, 철거를 위한 최종 판단은 건축주의 공사재개이지 및 가능성 등을 확인하여 결정하여야 할 것임

구분	위해도	관리상태	추정공정률	층수	경제적 타당성	기타
철거가능	D(우려) E(불량)	D(미흡) E(심각)	25%이하	3층 이하	투자수익률 (순수익/부동산가격)이 현저히 낮은 경우	철거명령 행정조치

(4) 수용후 활용 관련

① 개별공시지가

- 해당 필지 및 관련지번에 대한 최근 공표된 개별공시지가를 기재함
- 다만 분할·합병 등 지적사항의 변경으로 개별공시지가가 없는 경우에는 기재하지 아니함

② 인근 유사토지 거래사례

- 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 대한 최근 2년 이내의 사례를 수집하여 작성하되, 거래일자, 소재지, 지번, 지목, 면적(㎡), 용도지역, 거래가격(원/㎡)으로 기재함

③ 인근 유사토지 평가선례

- 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 대한 최근 2년 이내의 평가선례를 수집하여 작성하되, 가격시점, 소재지, 지번, 지목, 면적(㎡), 용도지역, 평가목적, 평가금액(원/㎡)으로 기재함

④ 대상 토지의 적정단가

- 토지의 평가에 있어서는 평가대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가락시점까지의 지가변동율, 생산자물가상승율 및 그 밖의 사항을 중

합적으로 참작하여 작성함

- 다만, 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상인 일단의 토지는 일단을 기준으로 작성함

⑤ 대상 토지의 적정가격

- 대상 토지의 적정단가와 기초현황 조사서상 대지면적을 기준으로 가격을 산정(대상토지 적정단가×대지면적)하여 기재함

⑥ 건물 신축단가

- 건물의 신축단가표(한국감정원 연차 발행)를 기준으로 대상건물의 구조, 상태, 용도 등 유사한 신축단가를 선정(부대설비 등이 있는 경우 이를 참작)

⑦ 현재시점 건물가격

- 건물 신축단가를 기준으로 현재시점의 공정률과 공사중단 기간을 고려한 조정률 및 감가수정을 적용하여 기초현황 조사서상 연면적을 기준으로 가격을 산정하여 기재함
- 추가 공사비용 추정을 위한 기초 내용

신축단가 (A)	추정공정률 (B)	잔존공정률 (C)	추가보수 할증 비율(D)	추가공사 단가(A*C*D=E)	연면적 (F)	추정공사비 (E*F)
재조달원가 (원/㎡)	%	(100-B)%	1.00~1.10	원/㎡	㎡	원

- 건축구조물 가격산정은 아래의 산정식에 방치경과 년수별 조정률을 적용하여 산정

$\text{신축단가(원/㎡)} \times \text{추정공정률(\%)} \times \frac{(\text{경제적내용년수} - \text{방치경과년수})}{\text{경제적내용년수}} \times (1 - \text{조정률})$

방치경과년수	조정률	비고
1~3년 이하	0.00~0.05	공사재개에 소요되는 비용을 감안하여 적용하되 현장관리상태가 양호할 경우 조정률(관찰감가율) 가감 조정
3~5년 이하	0.05~0.07	
5~10년 이하	0.07~0.10	
10~15년 이하	0.10~0.20	
15년 초과	0.20~0.30	

- 건축물 가격 산정을 위해서는 아래표와 같은 건축비 지수 변동률을 적용함

구분	주거용 건물	비주거용 건물
2001.12월	62.03	59.01
2002.12월	69.31	65.68
2003.12월	71.46	67.81
2004.12월	76.87	73.99
2005.12월	76.75	74.20
2006.12월	79.02	76.83
2007.12월	82.52	80.27
2008.12월	95.50	95.73
2009.12월	95.10	94.26

구분	주거용 건물	비주거용 건물
2010.12월	100.74	101.46
2011.12월	107.11	107.80
2012.12월	109.95	109.67
2013.12월	113.19	112.45

⑧ 수용 시 예상 보상액 추정

- 대상토지의 적정가격과 현재시점 건물가격을 합한 금액을 기재함

⑨ 수용 후 활용방향

- 대상토지의 활용 방안은 대상부동산이 소재하는 지역에 있는 유사한 건물의 투자수익률 및 분양상황, 법적 제한 사항 등을 종합적으로 검토하여 결정함

참고)

- 예정용도 및 최유효사용(부동산시장)
 - 입지조건 + 주변상황 + 예정용도 및 규모 + 최유효사용 판단
- 법적 가능성(행정 허가조건)
 - 국계법(용도지역, 지구, 지구단위계획구역 등) + 조례 + 건축법(접면도로, 용적률)
- 경제적 타당성(순수익/부동산가격 분석)
 - 토지가격, 건물가격 + 건축물 공정율 + 분양가격, 분양률 + 임대료수준 + 소득수익률, 자본수익률, 투자수익률

- 해당 부동산의 활용방안을 제시하기 위해서는 부동산 시장 현황을 분석하기 위해서는 아래에 있는 지수 등의 검토가 필요함
 - 상업용건물 투자수익률 현황(2014년 1/4분기 기준)

구분	소득수익률	자본수익률	투자수익률	공실률	순영업소득
대구광역시	1.20%	0.14%	1.34%	13.3%	19,000원/㎡
경기도	1.41%	-0.07%	1.34%	13.4%	28,000원/㎡

- 오피스 빌딩 투자수익률 변동현황

구분	소득수익률(%)	자본수익률(%)	투자수익률(%)
2009년 4분기	1.28	0.41	1.69
2010년 4분기	1.33	-0.02	1.31
2011년 4분기	1.37	0.16	1.53
2012년 4분기	1.31	0.42	1.73
2013년 4분기	1.27	0.26	1.53

- 매장용 빌딩 투자수익률 변동현황

구분	소득수익률(%)	자본수익률(%)	투자수익률(%)
2009년 4분기	1.22	0.59	1.81
2010년 4분기	1.26	0.36	1.62
2011년 4분기	1.31	0.19	1.50
2012년 4분기	1.23	0.20	1.43
2013년 4분기	1.27	0.26	1.53

부록4. 철거비, 공정률 산정 방법(안)

1. 철거비 산정 방법(안)
2. 공정률 산정 방법(안) 및 예시

1. 철거비 산정 방법(안)

1) 지상층 건축물 철거비 조사 사례(지상 3층)

- 경기도 용인시에 소재하는 공정률 약 40%의 미준공 건축물(다가구 주택)의 예상 철거비를 조사 산정함

구 분	내 용		
소재지	경기도 용인시 처인구 남사면 원암리		
대지면적	387 m ²		
건축면적	93.85 m ²	건물연면적	353.40 m ²
건폐율/용적률	58.29% / 164.62%	규모	지하1층 / 지상3층
용도	다가구주택(8가구) 2동		
구조	지층:RC조, 1~3층:조적조		
공정률	40%		
공사현황	골조 완료		



[전경 사진]



[내부 사진]

- 사례 건축물의 철거를 위해 투입되는 장비 및 자재비용은 아래와 같으며, 철거비는 약 30,000원/㎡~45,000원/㎡인 것으로 조사되었음
- 철거 장비 진입가능 여부, 인근 건축물과의 인접 거리 등 철거의 용이성에 따라 철거비 차이가 발생하는 것으로 나타남

구 분	산정내역	산정 단가
크라샷	1일×800,000원	30,000원/㎡~45,000원/㎡
포크레인	2일×450,000원	
분진막	1,000,000원	
노임	6명×130,000원	
페콘크리트 처리비(25T)	15대×270,000원	
폐자재수입	—	
기타경비	—	
이윤	—	
부가세	10%	

2) 지하층 건축물의 매립 비용 조사 사례(지하층)

- 대구시 수성구 이천동에 소재하는 공정률 약 4%의 미준공 건축물의 예상 철거비를 조사 · 산정함
- 지하층 철거의 경우 인근 건축물에 대한 피해가 발생하기 쉽고, 해당 사례에 맞는 철거기법이 각각 다르게 적용됨에 따라, 본 사례에서는 지하층 부분에 일반적으로 시행하는 철거 방법인 매립 시 소요되는 비용을 조사함

구 분	내 용		
소재지	대구시 수성구 이천동		
대지면적	4,555.00㎡		
건축면적	13,634㎡	건물연면적	10,659.09㎡
건폐율/용적률	29.91% / 74.28%	규모	지하 1층 / 지상 4층, 지상3층 (2동)
용도	의료시설(병원)		
구조	철근콘크리트조		
공정률	약 4% 추정		
공사현황	지하층 공사완료		



[전경 사진]



[지하층 내부 사진]

- 사례 건축물(지하층) 매립에 투입되는 장비 및 자재는 아래와 같으며, 철거비는 지하층의 약 50%~70% 수준인 것으로 조사됨
- 지하층 매립의 경우 연면적과 함께, 층별 높이, 인근 건축물과의 벽면 붕괴 가능성 등을 종합적으로 검토하여 철거비를 산정해야 함

구 분	산정내역	금 액
미니로다	1일×800,000원	18,000원/㎡~30,000원/㎡
콘크리트 절단	개소당 30,000원	
포크레인	1일×2대×450,000원	
노임	8명×130,000원	
잔토	25t×90,000원	
폐자재수입	—	
기타경비	—	
이윤	—	
부가세	10%	

3) 철거비 산정방법

- 상기와 같이 철거가 용이한 건물과 지하층 매립과 같은 경우 다음과 같이 산정할 수 있음
- 철거비 추정액 = 철거비용 단가 (원/㎡) × 철거예상면적(㎡)

4) 추가 검토 사항

- 현장 탐문 조사결과 저층 건축물의 경우 저렴한 비용으로 철거가 가능하고, 고층 건축물의 경우 대형 장비의 추가 투입 등으로 인하여 철거비가 상승할 것으로 예상됨
- 따라서 철거가 필요할 경우 예상되는 기본적인 철거비 외에, 다음과 같이 해당건축물의 철거에 추가 비용이 소요될 수 있는 경우에는 철거업체의 별도 검토가 필요함

연번	사 유	비고
1	주변 붕괴 위험에 따른 철거 진행 어려움 예상	—
2	소음 및 분진 발생에 따른 인근 민원 발생 가능 예상	—
3	침수 및 인접건물이 연접하여 추가 비용 소요 예상	—
4	기타(철거장비 등의 공사장 출입여건이 현저히 어려운 경우 등)	—

5) 일위대가표의 준용을 통한 산출

- 최신 표준 일위대가표상의 철거비용 단가를 기준으로 산출 가능하며, 기계 또는 인력투입 여부, 건설폐기물 수량 등 현장 여건 등을 고려하여 조정 필요(2014년 기준 철근콘크리트조 철거비용 단가 : 14,2만원/㎡)

2. 공정률 산정 방법(안) 및 예시

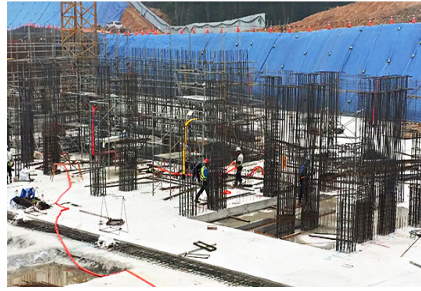
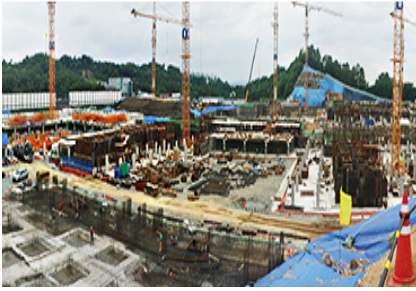
1) 공정률 산정 방법

- 전체 공사비에서 월별로 작업한 양을 설계금액(노무비+재료비+경비)으로 표시한 진척도
 - － 사업주체가 주택법, 건축법상 착공신고 시 계획공정표를 제출하고, 이에 따라 공사를 진행함
- 공동주택의 경우 일반적인 공정률 구성비는 아래표와 같음
 - － [예시] 각 공종별 달성률이 아래표와 같을 시 예상되는 공정률(47.2%)은 각 공정 구성비에 달성비율을 곱하여 산정함

공종		구성비(%)	공정률 산정 예시(47.2)		비고
			달성률(%)	공사실행률(%)	
준비 단계	공통가설공사	4.8	100	4.8	
	기초 및 토목공사	7.5	100	7.5	
	소계				
건축 단계	철근콘크리트 공사	20.6	100	20.6	
	조적공사	3.9	60	2.3	
	방수공사	1.7	60	1.0	
	미장공사	9.1	60	5.5	
	타일공사	3.1			
	목공사	8.3			
	창호,유리공사	8.8			
	도장공사	5.8			
	수장공사	5.4			
	금속공사	2.9			
	기타공사	3.1	30	0.9	
	소계				
설비 단계	설비공사	5.3	30	1.6	
	소방공사	2.6	30	0.8	
	전기공사	7.1	30	2.1	
합계		100		47.2	

2) 공사주택 공사단계별 공정을 사례

[공정률 10~20%]



- 토목공사 : 지하주차장 터파기, 발파 및 토사반출, 주차장 파일 기초공사
- 건축공사 : APT 및 부대시설 기초 배근 및 타설, 지하벽체 철근 배근 및 거푸집 APT 주차장 지붕층 슬라브 타설

[공정률 30~40%]



- RC 공사 : 3~4F 공사 진행중(전체 15F~18F)
- 기 타 : 전기, 설비 매입슬리브 설치공사

[공정률 40~50%]



- RC 공사 : 9F 공사 진행중(전체 15F~18F)
- 기 타 : 전기, 설비 매입슬리브 설치공사

[공정률 50~60%]



- RC 공사 : 아파트 골조 완료
- 마감공사 : 세대내부 조적공사, 미장공사, 내장공사, 방수공사 진행 중
- 기 타 : 전기, 설비 매입슬리브 설치공사

[공정률 60~70%]



- RC 공사 : 아파트 골조 완료
- 마감공사 : 세대내부 조적공사, 내장천정공사, 미장공사, 내장공사, 창호 설치공사 진행 중
- 기 타 : 전기, 설비 매입슬리브 설치공사

[공정률 70%이상]



- RC 공사 : 아파트 골조 완료
- 마감공사 : 내장천정공사, 타일공사, 외부 석공사 방바닥미장공사 진행 중
- 기 타 : 엘리베이터공사 진행 중

(사진출처:<http://www.lotteapt.net>)

부록5. 방치건축물 이력관리대장 양식(안)

IV. 개선명령						
②① 개선명령 및 이행내용	개선명령	일시				
		내용				
		이행주체				
		이행일시				
	이행 내용	내용				
②① 조치 후 안전등급		A(우수)	B(양호)	C(미흡)	D(불량)	
		구분	정		부	
		소속				
		성명				
최종 확인자		연락처				

		V. 안전상태	
점검정보		정기점검 여부()	수시점검 여부()
		현장조사 일시()	및 급회 점검회차()
사업부지 현황		가로조건	
		접근성	
		부지형상·지세	
		도시계획사항	
⑱	인접 토지현황		
	인접 건축물현황		
대지 안전상태		사업장 내외 지반 변형	
		인접 구조물(옹벽, 축대 등)의 안정성	
		지하수 유출 및 지하층 침수	
건축물 안전상태		건축물 균열	
		건축물 박락	
		건축물 녹오염	
		철근 노출 여부	
기타 안전상태		건설장비 존치상태	
		가설물 존치상태	
		미시공 자재 및 쓰레기 존치상태	
		인화성·폭발성 물질 보관상태	
사업경계 펜스 설치·관리 상태			
시간장치 설치 등 출입구 관리 상태			
주변 보행자 통행 불편유발 정도			
⑲ 종합 안전등급			
(위 항목에 C또는D가 하나라도 해당하는 경우는 A또는B가 될 수 없음)			

VI. 주요 설계도면	
주요 배치도	주요 1층 평면도
주요 기준층 평면도	기타 주요 도면

Ⅶ. 현장 사진	
사진(현장 내 1)	사진(현장 내 2)
사진(현장 인접현황 1)	사진(현장 인접현황 2)

< 공사중단 건축물 실태 심층조사서 >

(단위 : 백만 원)

심층조사 일시() 점검자 소속·부서 / 직위 / 이름(/ /)			
토지	해당 건축물에 대한 수요 여건	[인근토지 현황 및 지역부동산 시장여건 등을 고려하여 종합적으로 기술]	
	개별공시지가(원/㎡)	[지번별 표기]	
	인근 유사토지 거래사례	※ 거래일자, 소재지, 지번, 지목, 면적(㎡), 용도지역, 거래가격(원/㎡)	
	인근 유사토지 평가선례	※ 가격시점, 소재지, 지번, 지목, 면적(㎡), 용도지역, 평가목적, 평가금액(원/㎡)	
	대상토지 적정 단가(원/㎡)		
	대상토지 적정가격 (a)		
건축물	건축물 신축단가(원/㎡)	[건축신축단가표 기준 등급 및 단가적용]	
	현 공정상 건축물가치 (b)	[공정률, 공사중단 기간 등을 고려한 현재시점 건물가치]	
수용시 보상 추정액 (a)+(b)		[토지 및 건물가치 합계]	
준공을 위한 추가공사비			
수용 시 최적 활용 용도		[활용 가능한 용도]	
추정 철거비용			
철거 필요성·가능성 검토			
기타 사항 (공사관계자·인근주민 면담결과 등)			

부록6. 방치건축물 안전상태 및 관리현황 조사항목(안)

1. 안전상태

구 분		범 위	
부 속 물 상 태	인접 구조물의 안전성 (옹벽, 축대 등)	양호	불량
		1. 양호 : 기울거나 균열과 변형 등이 없는 상태 2. 불량 : 기울어짐, 균열 및 변형 등으로 인해 안전상 위해가 되는 경우	
	건설 장비 존치	유	무
		1. 유 : 타워크레인, 호이스트 등의 건설장비가 그대로 존치되어 미관저해, 공포감 및 안정상 위해를 끼치는 경우 2. 무 : 사업장 내 건설 장비가 존치되어 있지 않은 상태	
	가설물 존치	유	무
대 지 상 태		1. 유 : 비계, 낙하물 방지시설 등의 가설물이 존치되어 미관저해 및 안전상 우려되는 경우 2. 무 : 사업장 내 가설물이 존치되어 있지 않은 상태	
	미 시공자재 및 쓰레기 적치	적치	미적치
		1. 적치 : 사업장 내·외에 미 시공자재나 쓰레기가 적치되어 미관, 위생, 안전, 통행 문제를 발생시키는 경우 2. 미적치 : 미 시공자재 및 쓰레기가 없이 사업장 내·외가 잘 정돈된 상태	
	인화성·폭발성 물질 보관	유	무
		1. 유 : 사업장 내 인화성·폭발성 물질로 인하여 안전에 우려를 끼치는 경우 2. 무 : 인화성·폭발성 물질이 존치되어 있지 않은 상태	
대 지 상 태	지하수 용출 및 지하층 침수	유	무
		1. 유 : 사업장 내 지하수가 용출되어 웅덩이가 존재하거나 건축물 지하층이 침수된 경우 2. 무 : 지하수 용출 및 건물 지하층 침수가 발생하지 않은 경우	
	지반 변형	유	무
		1. 유 : 사업장 내·외 지반의 침하나 융기현상 등의 변형이 있는 경우 2. 무 : 사업장 내·외의 지반에 변형이 없는 상태	

구 분		범 위	
건 축 물 상 태	건축물 균열	유	무
		1. 유 : 건축물 외벽 및 기둥 주요부재에 균열이 존재하여 내구성, 기능성 저하가 우려되는 경우 2. 무 : 건축물의 주요부재 내 균열이 존재하지 않은 상태	
	건축물 박락	유	무
		1. 유 : 건축물 주요부재의 콘크리트 및 마감재가 떨어진 상태 2. 무 : 건축물의 콘크리트나 마감재가 벗겨져 떨어지지 않은 상태	
	건축물 녹오염	유	무
		1. 유 : 철근이나 매립된 금속물 부식으로 인해 콘크리트에 녹이 부착되어 있는 상태 2. 무 : 건축물이 철근이나 금속물 부식으로 오염되지 아니한 상태	
	철근 노출 여부	유	무
		1. 유 : 철근이 외부에 노출되어 통행인의 안전 및 건물 구조내력에 위해가 되는 경우 2. 무 : 외부로 노출된 철근이 없는 상태	

2. 관리현황

구 분		범 위	
관 리 현 황	출입제어장치 설치	유	무
		1. 유 : 사업장 안으로 출입할 수 없도록 자물쇠 및 경보기 등을 설치한 경우 2. 무 : 특별히 출입을 제어하는 장치가 설치되어 있지 않은 상태	
	울타리 및 가림막 설치	유	무
		1. 유 : 울타리나 가림막을 설치하여 도시 및 주변 경관을 보호하고 접근이 차단된 경우 2. 무 : 사업장이 그대로 드러나 미관 저해 및 안전상 문제가 되는 경우	
	사업장 내 관리인	유	무
		1. 유 : 사업장을 관리하는 관리인이 상주하거나 점검하는 경우 2. 무 : 관리인 부재로 아무 조치 없이 방치되어 있는 상태	
	조명 및 CCTV 시설 설치	유	무
		1. 유 : 사업장 인근에 통행 편의와 안전을 위해 조명 및 CCTV 시설을 설치한 경우 2. 무 : 조명 및 CCTV 시설의 부재로 통행인의 불편 초래 및 안전상 위해가 우려되는 경우	
	출입 및 접근방지 안내 문구 부착	유	무
		1. 유 : 사업장 내 출입 및 접근을 방지하는 안내 문구가 부착되어 있는 경우 2. 무 : 어떠한 안내문도 부착되어 있지 않은 상태	

부록7. 실태조사 수수료 예산 산정(안)⁵³⁾

1. 현행 감정평가 보수체계

1) 근거

- 현행 감정평가 보수체계는 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」(국토교통부공고 2014-228), 「감정평가업자 여비규정」을 기준으로 산정함

2) 감정평가 보수 구성

- 감정평가수수료와 실비를 기준으로 산정되며, 감정평가수수료는 건당 감정평가액과 구간별 요율을 기본으로 할인·할증, 보수특약 규정 등을 적용하여 산정함
- 실비는 여비, 물건조사비, 공부발급비, 그 밖의 실비를 기준으로 산정됨

여비	감정평가업자 여비 규정
물건조사비	<ul style="list-style-type: none"> - 건물 : 1동 x 3천원 - 토지 보상평가 : 1필지 x 1만원 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」
공부발급비	수입인지, 수입증지대
그 밖의 실비	사진촬영, 임대차확인, 번역비 등

53) 한국감정원에서 수행한 「공사중단 장기방치 건축물 시범 실태조사」 결과임

3) 감정평가 보수 체계

- 감정평가 보수체계는 종가제에서 종량제 혼합(2013.01.01)으로 변경됨
- 종가체계는 감정평가액에 비례하여 산정되며, 일반감정평가 및 보상평가에 적용됨
- 종가체계의 장점으로는 산정체계가 간단명료하고, 민사상 손해배상책임 규모와 비례하며 단점으로는 감정평가액에 비례하여 과다 감정유발 가능 및 업무량 반영에 미흡함
- 종량체계는 물건 유형별 표준 업무량과 연계하여 산정되며, 보상평가에 적용됨
- 종량체계의 장점으로는 물건 유형별 업무 난이도·업무량 일부 반영 가능하며 단점으로는 감정평가액에 따른 책임 규모와 불일치함

4) 실태조사 수수료 체계 검토

- 공사중단 장기방치 건축물 실태조사는 현재 상태의 현황조사 뿐만 아니라 수용 시 예상되는 보상액 산정, 예상 철거비 산정으로 감정평가 수준의 정밀성이 요구되는 사항임
- 다만, 보상금액 및 철거비는 정비기본계획 등을 수립하기 위한 판단자료로 사용되는 바 평가대상과 같은 기준으로 적용하는 것은 타당성이 낮음
- 대안으로 통상의 건설관련 용역에 적용되는 엔지니어링 보수대가를 기준으로 적용함이 타당한 것으로 판단됨

2. 실태조사 건별 수수료

1) 산정 근거

- 실태조사 항목 및 방법을 분석한 결과 조사자의 기술수준은 고급기술자 및 중급기술자의 동반조사가 적정함
- 실태조사에 소요되는 기간은 투입비율 20~50% 기준으로 현장조사 2일, 조사보고서 작성 3일, 분석 및 검토 5일 등 대체로 10일이 적정한 것으로 판단됨

2) 산정 상세내역

- 업무량, 조사원 수준 등을 고려한 실태조사 1건당 수수료는 2014년 엔지니어링 보수대가를 적용한 경우 다음과 같이 2,600,000원(부가가치세 별도)으로 산정됨

구분		단가(원)	투입인원	투입일	투입비율	금액(원)
인건비*	특급	247,598	－	－	－	－
	고급	205,518	1	10일	20%	411,036
	중급	187,789	1	10일	50%	938,945
	초급	140,332	－	－	－	－
	소계					1,349,981
직접경비	자료조사비 등	자료조사비, 실비 등 포함				50,000
	여비** 등	100,000 × 2인 × 2일				400,000
	소계					450,000
제경비	직접인건비의 60%(최소 수준) 적용					809,989
수수료계	인건비 + 직접경비 + 제경비					2,609,970
수수료	단수정리(만원미만 절사)					2,600,000
부가가치세	수수료의 10%					260,000
합 계	수수료 + 부가세					2,860,000

* 2014년 엔지니어링기술자 노임단가(한국엔지니어링협회 2013-2938호)기준 (단위 : 원)

구분	원자력발전	산업공장	건설 및 기타
특급기술자	381,953	363,237	247,598
고급기술자	308,547	273,921	205,518
중급기술자	252,957	204,641	187,789
초급기술자	194,959	179,981	140,332

** 공무원여비규정 별표 2 국내여비지급표 ‘제2호’ 적용(시행 2014.01.01)

구분	철도 운임	선박 운임	항공 운임	자동차 운임	일비 (1일당)	숙박비 (10야당)	식비 (1일당)
제1호	실비 (특실)	실비 (1등급)	실비	실비	20,000	실비	25,000
제2호	실비 (일반실)	실비 (2등급)	실비	실비	20,000	실비 (상한액 : 40,000)	20,000