

공사중단 장기방치건축물 정비를 위한 체계 및 제도 기반 연구
Addressing Abandoned and Unfinished Buildings Management
: an Institutional Framework

유광흠 Yu, Kwang Heum
임유경 Lim, Yoo Kyoung

(a u r i

AURI-정책-2013-6
공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 체계 및 제도 기반 연구
Addressing Abandoned and Unfinished Buildings Management
: an Institutional Framework

지은이: 유광흠, 임유경

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2013년 11월 22일, 발행: 2013년 11월 22일

주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

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

가격: 12,000원, ISBN: 978-89-97468-81-2

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

연구진

- ! 연구책임 유광흠 선임연구위원
- ! 연구진 임유경 부연구위원
- ! 외부연구진 우정범 서울대학교 환경계획연구소 책임연구원
- ! 연구보조원 양새이, 진새롬

-
- ! 연구심의위원 오성훈 연구위원
 염철호 연구위원
 김용수 국토교통부 사무관
 이만형 충북대학교 교수
 조판기 국토연구원 연구위원

연구요약

제1장 서론

부동산 경기 침체가 장기화되면서 시행사의 부도나 자금 부족 등의 이유로 공사가 중단된 채 건축물이 방치되는 사례가 발생하고 있다. 이들 방치 건축물은 주변 지역의 경관과 도시 미관을 저해할 뿐 아니라 이미 설치된 구조물이나 건축 자재에 대한 관리가 제대로 이루어지지 않을 경우 화재나 붕괴 위험이 높아져서 안전사고 발생의 원인이 된다. 경우에 따라서는 각종 범죄나 청소년 비행 장소로 사용되어 사회 문제를 야기하기도 한다.

이들 공사중단 건축물에는 대부분 다양한 권리관계가 복잡하게 얽혀 있고 공사를 재개할 만큼 사업성을 확보하기 어렵기 때문에 방치 상태가 장기화되는 경우가 많다. 국토교통부 자료에 따르면 2013년 상반기 현재 전국의 433개 방치 현장 중에는 방치 기간이 10년 이상인 현장이 214개소로서 전체의 절반에 가까운 비율(49.42%)을 보이며 잔존 공사중단 건축현장의 평균 방치 기간은 9.6년으로 나타났다.

방치건축물이 도시미관을 저해하고 범죄 장소로 악용되며 안전사고의 원인이 되는 등 주변 지역에 부정적인 영향을 미치고 있음에도 불구하고 방치 상태가 장기화되어 민간 차원에서 자발적으로 문제를 해결하는 것이 점점 어려워지는 현실을 고려할 때, 이들 방치건축물이 유발하는 공해(公害)를 방지하고 필요에 따라 철거 또는 정비하기 위해서는 공공부문의 역할을 정립하고 공공 개입을 가능케 하는 제도적 근거를 마련할 필요가 있다. 2005년

「건축법」 개정을 통해 장기간 건축공사현장이 방치되는 것에 대비하여 공사현장의 미관 개선 및 안전 관리에 필요한 예치금을 건축공사비의 1퍼센트 범위 안에서 예치하도록 하는 ‘안전관리 예치금’ 제도를 도입하였으나, 규모가 5,000㎡에 미치지 못하거나 제도 이전에 발생한 공사중단 건축물에 대해서는 대책이 전무하였다. 이에 전국에 산재한 다양한 규모의 공사중단 방치건축물을 효율적으로 정비하는 것을 목적으로 2013년 5월 22일에 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」이 제정되었으며, 2014년 5월 시행을 앞두고 있다.

그러나 특별법으로 성립된 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」은 전체 조문이 14개에 불과하여 공사중단 장기방치 건축물 정비에 필요한 전반적인 내용을 규정하는데 한계가 있다. 법률이 현실에서 제대로 작동하기 위해서는 관련 내용을 구체화하고 체계화할 것이 요구되며, 이들 내용을 하위법령을 통해 입법화하는 과정이 필요하다. 본 연구는 공사중단 장기방치 건축물을 정비하기 위해서 필요한 법적 체계를 마련하고 이를 구체화하여 하위법령(안)으로 제시하는 것을 목적으로 진행되었다.

제2장 공사중단 장기방치 건축물 현황 및 정비의 필요성

2장에서는 2013년 상반기 방치건축물 조사 자료를 바탕으로 공사중단 장기방치 건축물의 지역별 분포, 용도, 방치 기간, 연면적, 유해등급 등 전반적인 현황을 파악하였다. 또한 향후 방치건축물 실태조사와 정비기본계획 및 정비계획 수립의 기본 방향을 설정하기 위한 기초 작업으로서 서울과 충청남도의 방치건축물 실제 사례를 대상으로 공사 중단 원인, 관리 상태, 권리관계 현황, 철거 필요성 또는 활용 가능성, 철거 또는 정비 예상 소요 비용을 심층 분석하였다.

2013년 상반기 현재 전국적으로 623곳의 공사 중단 현상이 발생하였는데, 이 중 30.5%에 해당하는 190개소만이 공사 재개나 철거 등의 조치가 취

해지고 69.5%에 이르는 433개 현장은 공사가 중단된 채 그대로 방치되어 있는 것으로 나타났다. 공사는 대부분 부동산 경기 침체에 따른 사업성 저하 또는 시공사의 부도·자금 부족 등 경제적 원인으로 인해 중단된 경우가 많았다.

유형별 대표 사례에 대한 심층 분석 결과 방치건축물의 공정률, 관리 상태, 구조안전 현황 등에 차이를 보여서 정비계획 수립시 현황 조사를 바탕으로 정비 방향을 차별화할 필요가 있음을 확인하였다. 또한 대부분의 방치건축물에는 권리 관계가 복잡하게 얽혀 있고 건축주와 연락이 불가능한 경우도 있으며 건축 인허가 관련 자료가 미흡하다는 점 등 실태조사 시 발생할 수 있는 문제점을 도출하였다.

제3장 방치건축물 정비 관련 제도 분석

3장에서는 방치건축물 정비와 관련된 국내외 제도와 사업을 분석하여 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 시행에의 시사점을 도출하였다. 국내 사례로는 농어촌과 도시 내 빈집 정비, 폐교 활용과 관련된 법령 체계와 사업 추진 절차, 국외 사례로는 일본의 공사중단 장기방치 건축물 정비 제도와 매입 재판매 사업을 분석하였다.

농어촌 빈집정비사업은 1997년부터 「농어촌주택개량촉진법」에 의해 시행되었고 2009년 이후부터는 「농어촌정비법」에 해당 내용이 규정되어 있다. 「농어촌정비법」에서는 생활환경정비계획에 빈집정비 관련 내용을 포함하도록 하고 있으며 법률에서 철거 통지와 철거보상비 지급 등 빈집 정비와 관련된 절차를 규정하고 있다.

「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」은 학생수의 감소 및 학교의 통·폐합 등으로 전국적으로 폐교가 증가하면서 이를 효과적으로 활용하기 위해 1999년에 제정되었으며, 이 법에서는 ‘폐교재산 활용계획’을 수립하도록 하고 있다. 또한 대부, 용도변경, 공원계획 변경 등에 대한 특례를 두어 폐교

재산의 효율적 활용을 유도하는 한편, 보조금을 지급할 수 있도록 하고 있다.

우리나라보다 앞서 부동산 경기 침체와 건축물 방치 문제를 경험한 일본에서는 공사가 중단되는 경우 주변 환경에 악영향을 미칠 수 있다는 인식 하에 공사 중단에 의해 훼손된 공공 환경을 기능을 회복시켜야 한다는 움직임이 있었으며, 부실자산 처리기관을 설치하고 방치 자산을 매입하여 재판매하는 사업을 추진하는 등 방치건축물 정비를 위해 다양한 방면으로 노력을 경주하고 있다. 특히 부실자산 재활용을 새로운 사업 대상으로 인식하여 세제 혜택 등 관련 사업을 활성화하기 위한 지원을 아끼지 않고 있다.

국내외 제도 및 사업 분석을 통해 정비계획 수립, 철거와 정비, 보조금 지급 등 방치건축물 정비 절차에 대한 법적 체계를 파악하였으며, 공공부문의 일방적인 개입과 자금 투입을 통한 정비 외에 일본의 ‘매입 재판매사업’과 같이 관련 사업 모델 개발을 통해 방치건축물 문제를 해결할 수 있는 가능성을 확인하였다.

제4장 하위법령(안) 및 해설

4장에서는 방치건축물 현황 조사와 제도 분석 결과를 반영하여 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」의 하위법령 제정에 필요한 주요 내용을 검토하고 실태조사, 정비기본계획, 정비계획, 철거명령, 공사비용 보조·융자, 방치건축물 취득, 정비가금 조성 등의 내용을 담은 시행령과 시행규칙(안)을 제시하였다.

국토교통부장관이 2년마다 실시하는 실태조사 항목에는 지상·지하 지장물 등 대지현황과 안전상태, 주위환경, 설계도서 현황 등을 추가하였고 조사를 의뢰할 수 있는 기관을 한국감정원과 한국자산관리공사, 한국토지주택공사와 국토연구원 등으로 규정하였다.

국토교통부장관이 2년마다 수립하는 공사중단 건축물 정비기본계획의

내용에 기 수립된 정비기본계획의 성과에 관한 사항과 공사중단 건축물 정비를 위해 필요한 자원 조달에 관한 사항을 추가하였으며, 시·도지사가 수립하는 정비계획에는 정비사업 위탁기준, 공사비용 보조 또는 용자 기준과 계획, 용자의 금리수준 설정 기준, 정비 우선순위, 자원 분담계획 등의 내용을 추가적으로 포함하도록 하였다.

또한 철거와 공사 등 정비방법별로 구체적인 절차와 방법 등을 하위법령에 포함시킬 것을 제안하였다. 철거명령의 경우 그 사유와 이행기간을 철거명령서식에 담도록 하였으며, 명령 사항을 건축주에게 우편, 교부 또는 정보통신망 등을 통해 송달토록 하는 한편 강제적인 철거가 이루어져서 건축주가 일방적으로 피해를 입는 경우가 발생하는 것을 미연에 방지하기 위해서 이의신청 절차를 마련하였다. 철거명령이 그대로 시행되는 경우 건축주는 철거이행 후 30일 이내에 이행사항을 신고하도록 하였다. 시·도지사가 공사비용을 보조 또는 용자할 경우에는 사업내용과 보조금액의 적정성 및 상환계획을 조사한 이후에 결정하도록 하였으며, 도덕적 해이가 일어나는 것을 방지하기 위하여 보조 또는 용자금의 상환 또는 반환과 관련된 내용을 규정하였다.

시·도지사가 정비계획으로 정하는 바에 따라 토지·물건 및 권리를 취득하는 과정에서 소유주 및 관계인이 입는 손실에 대해서는 적정가격으로 보상하여야 한다는 점을 규정하였으며, 보상 및 이의신청 시에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하도록 하였다. 정비기금에 대해서는 채권발행, 다른 기금 또는 회계로부터 전입금과 차입금 등 기금 재원을 다양화할 수 있도록 하였으며, 정부 출연 금액은 기획재정부장관과 협의하도록 하였다. 정비기금의 관리·운용은 시·도지사 권한 하에 두되 업무 일부를 적정한 법인, 기관 또는 단체에 위탁할 수 있도록 하였다. 또한 방치건축물 관련 업무를 담당하는 실질적인 주체가 기초 지자체인 점을 고려하여 철거명령과 방치건축물 취득 및 정비에 관한 업무 등을 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있도록 하였다.

제5장 연구 성과 및 향후 과제

본 연구는 공사가 중단되어 장기간 방치되고 있는 건축물들을 효과적으로 정비하기 위한 제도적 기반을 마련하는 것을 목적으로 진행되었으며, 방치 건축물에 대한 일반 현황 조사와 대표 사례에 대한 심층 분석과 관련 제도 분석을 통해 실태조사, 정비기본계획, 정비계획, 방치건축물의 취득과 정비와 관련된 구체적인 내용을 담은 하위법령(안)을 제시하였다.

2014년 5월 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 시행을 앞둔 시점에서 동법 시행령과 시행규칙으로 위임된 사항을 중심으로 연구를 진행한 결과, 법률에서 규정하고 있는 각 조문을 심도 있게 검토하는 데에는 미흡하였다. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」이 현장에서 원활하게 작동하기 위해서는 현재 유사사업으로 추진되고 있는 빈집정비사업, 폐교활용 등의 사례에 대한 심층 분석을 통해 시사점을 도출하고 이를 반영할 필요가 있다고 판단된다. 또한 국내외에서 방치건축물을 성공적으로 정비하여 재활용하고 있는 제도와 사업의 성공요인을 분석하는 작업도 함께 이루어져야 할 것이다. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」과 본 연구에서 제시한 하위법령(안)에서 규정하고 있는 내용들은 향후 시행 과정에서의 모니터링을 통해 지속적으로 보완될 것으로 기대한다.

주제어 : 공사중단 장기방치 건축물, 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법, 실태조사, 정비기본계획, 정비계획

차 례

제1장 서 론	1
1. 관련 정책 현안 및 연구의 필요성	1
2. 연구 목적	4
3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성	4
제2장 공사중단 장기방치 건축물 현황 및 정비의 필요성	7
1. 공사중단 장기방치 건축물 현황	7
2. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사	25
1) 실태조사 개요	25
2) 실태조사 대상지	25
3) 실태조사 항목	26
4) 사례별 실태조사 결과	28
5) 종합결과 요약	76
3. 공사중단 장기방치 건축물이 주변 지역에 미치는 영향	79
4. 공사중단 장기방치 건축물 정비의 필요성	83
제3장 방치건축물 정비 관련 제도 분석	85
1. 방치건축물 정비 관련 법령 현황	85
2. 관련 사업 및 제도 검토	86
1) 농어촌 빈집정비사업	86

2) 도시 내 빈집 관련	100
3) 폐교 활용	109
3. 방치건축물 관련 해외 사례 : 일본	127
1) 조사 개요	127
2) 공사 중단 장기방치 건축물에 대한 일본 국내의 인식	127
3) 부실자산 처리기관 '정리회수기구(RCC)'의 역할 및 운영 현황	129
4) 민간 기업의 역할 및 운영 현황 : '매입 재판매 사업'	133
제4장 하위법령(안) 및 해설	141
1. 총칙	141
2. 공사중단 건축물 실태조사	143
3. 공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 및 시행	148
4. 공사중단 건축물 정비계획의 수립	150
5. 철거명령 등	157
6. 공사비용의 보조 등	162
7. 분쟁의 조정	165
8. 손실보상의 기준 및 절차	168
9. 정비기금의 설치·관리·운용 등	177
제5장 결 론	183
1. 연구 성과	183
2. 연구의 한계 및 향후 과제	187
참고문헌	191
SUMMARY	195
부록. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 양식(안)	197

표차례

[표 1-1] 공사중단 건축현장 현황(2013년 상반기 기준)	1
[표 1-2] 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」의 하위법령 위임사항	3
[표 1-3] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성	4
[표 2-1] 공사중단 건축현장 처리 및 잔존 현황(현장수 기준)	8
[표 2-2] 공사중단 건축현장 처리 및 잔존 현황(동수 기준)	9
[표 2-3] 공사중단 건축현장 유해등급 현황(현장수 기준)	11
[표 2-4] 공사중단 건축현장 유해등급 현황(동수 기준)	12
[표 2-5] 공사중단 건축현장 현황(현장수 기준)	13
[표 2-6] 공사중단 건축현장 현황(동수 기준)	14
[표 2-7] 공사중단 건축물의 연면적별 용도별 현황(동수 기준)	15
[표 2-8] 공사중단 건축물의 용도별 유해등급 현황(현장수 기준)	16
[표 2-9] 공사중단 건축물의 용도별 유해등급 현황(동수 기준)	16
[표 2-10] 공사중단 건축물의 방치기간 현황(현장수 기준)	17
[표 2-11] 공사중단 건축물의 방치기간 현황(동수 기준)	17
[표 2-12] 공사중단 건축현장의 용도별 방치기간 현황(현장수 기준)	18
[표 2-13] 공사중단 건축현장의 용도별 방치기간 현황(동수 기준)	19
[표 2-14] 공사중단 건축현장의 공정률 현황(현장수 기준)	19
[표 2-15] 공사중단 건축현장의 공정률 현황(동수 기준)	20
[표 2-16] 공사중단 건축현장의 용도별 공정률 현황(현장수 기준)	21
[표 2-17] 공사중단 건축현장의 용도별 공정률 현황(동수 기준)	21
[표 2-18] 공사중단 건축현장의 공사중단 사유(현장수 기준)	22
[표 2-19] 공사중단 건축현장의 용도별 공사중단 사유(현장수 기준)	22
[표 2-20] 공사중단 공동주택의 허가 및 사업승인 현황	23
[표 2-21] 공사중단 공동주택의 세대수 현황(현장수 기준)	23

[표 2-22] 공사중단 공동주택의 임대 및 분양주택 현황(동수 기준)	24
[표 2-23] 공사중단 공동주택의 세대별 면적현황(동수 기준)	24
[표 2-24] 사전 실태조사 대상사례지 목록	25
[표 2-25] 사례1 일반 개요	28
[표 2-26] 사례1 사업장 현황	28
[표 2-27] 사례1 토지이용 및 건축물 현황	29
[표 2-28] 사례1 관리 상태	30
[표 2-29] 토지소유권의 주요 변동사항	30
[표 2-30] 사례1 공시지가 현황	31
[표 2-31] 사례1 거래사례 및 평가전례	31
[표 2-32] 사례1 적정 토지가격	32
[표 2-33] 사례1 건물가치	32
[표 2-34] 사례1 보상추정액(원가법적용)	32
[표 2-35] 사례2 일반 개요	33
[표 2-36] 사례2 사업장 현황	33
[표 2-37] 사례2 토지이용 및 건축물 현황	34
[표 2-38] 사례2 관리 상태	35
[표 2-39] 사례2 토지소유권의 주요 변동사항	35
[표 2-40] 사례2 공시지가 현황	36
[표 2-41] 사례2 거래사례 및 평가전례	37
[표 2-42] 사례2 적정 토지가격	37
[표 2-43] 사례2 건물가치	37
[표 2-44] 사례2 보상추정액(원가법적용)	38
[표 2-45] 사례3 일반 개요	38
[표 2-46] 사례3 사업장 현황	39
[표 2-47] 사례3 토지이용 및 건축물 현황	39
[표 2-48] 사례3 관리 상태	40
[표 2-49] 사례3 토지소유권의 주요 변동사항	41
[표 2-50] 사례3 공시지가 현황	41
[표 2-51] 사례3 거래사례 및 평가전례	42
[표 2-52] 사례3 적정 토지가격	42
[표 2-53] 사례3 건물가치	43

[표 2-54] 사례3 보상추정액(원가법적용)	43
[표 2-55] 사례4 일반 개요	43
[표 2-56] 사례4 사업장 현황	44
[표 2-57] 사례4 토지이용 및 건축물 현황	44
[표 2-58] 사례4 관리 상태	46
[표 2-59] 사례4 토지소유권의 주요 변동사항	46
[표 2-60] 사례4 공시지가 현황	47
[표 2-61] 사례4 거래사례 및 평가전례	47
[표 2-62] 사례4 적정 토지가격	47
[표 2-63] 사례4 보상추정액	48
[표 2-64] 사례5 일반 개요	49
[표 2-65] 사례5 사업장 현황	49
[표 2-66] 사례5 주변 토지이용 및 건축물 현황	50
[표 2-67] 사례5 대상지 개발 및 공사 진행	51
[표 2-68] 사례5 경매 진행 현황	51
[표 2-69] 사례5 관리 상태	52
[표 2-70] 신당동 468-7 토지소유권의 주요 변동사항	52
[표 2-71] 신당동 468-26 토지소유권의 주요 변동사항	52
[표 2-72] 신당동 468-7 소유권 외의 권리내역 주요 변동사항	52
[표 2-73] 신당동 468-26 소유권 외의 권리내역 주요 변동사항	53
[표 2-74] 사례5 공시지가 현황	53
[표 2-75] 사례5 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례	54
[표 2-76] 사례5 거래사례 및 평가전례	54
[표 2-77] 사례5 적정 토지가격	54
[표 2-78] 사례5 건물가치	55
[표 2-79] 사례5 보상추정액(원가법적용)	55
[표 2-80] 사례6 일반 개요	56
[표 2-81] 사례6 사업장 현황	56
[표 2-82] 사례6 주변 토지이용 및 건축물 현황	57
[표 2-83] 사례6 주요 개발 사항 및 진행과정	58
[표 2-84] 사례6 주요 행정조치 사항	58
[표 2-85] 사례6 관리 상태	58

[표 2-86] 사례6 토지소유권의 주요 변동사항	59
[표 2-87] 사례6 소유권 외 권리내역	59
[표 2-88] 사례6 공시지가 현황	60
[표 2-89] 사례6 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례	60
[표 2-90] 사례6 거래사례 및 평가전례	60
[표 2-91] 사례6 적정 토지가격	61
[표 2-92] 사례6 건물가치	61
[표 2-93] 사례6 건물가치	62
[표 2-94] 사례6 보상추정액	62
[표 2-95] 사례7 일반 개요	63
[표 2-96] 사례7 사업장 현황	63
[표 2-97] 사례7 토지이용 및 건축물 현황	64
[표 2-98] 사례7 주요 공사진행 사항	64
[표 2-99] 사례7 주요 행정조치 사항	65
[표 2-100] 사례7 경매 진행 사항	65
[표 2-101] 사례7 관리 상태	65
[표 2-102] 사례7 토지소유권의 주요 변동사항	66
[표 2-103] 사례7 소유권 외의 권리내역 변동사항	66
[표 2-104] 사례7 공시지가 현황	66
[표 2-105] 사례7 거래사례 및 평가전례	67
[표 2-106] 사례7 경매사례	67
[표 2-107] 사례7 적정 토지가격	67
[표 2-108] 사례7 공사비 표준단가	68
[표 2-109] 사례7 건물가치	68
[표 2-110] 사례7 보상추정액	68
[표 2-111] 사례8 일반 개요	69
[표 2-112] 사례8 사업장 현황	70
[표 2-113] 사례8 토지이용 및 건축물 현황	70
[표 2-114] 사례8 주요 개발 및 공사진행 과정	71
[표 2-115] 사례8 주요 행정조치 사항	71
[표 2-116] 사례8 소송 및 경공매 진행여부	72
[표 2-117] 사례8 관리 상태	72

[표 2-118] 모종동 558-8 토지소유권 주요 변동사항	72
[표 2-119] 모종동 558-9 토지소유권 주요 변동사항	72
[표 2-120] 사례8 공시지가 현황	73
[표 2-121] 사례8 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례	73
[표 2-122] 사례8 거래사례 및 평가전례	74
[표 2-123] 사례8 경매사례	74
[표 2-124] 사례8 적정 토지가격	74
[표 2-125] 사례8 공사비 표준단가	74
[표 2-126] 사례8 건물가치	75
[표 2-127] 사례8 보상추정액	75
[표 2-128] 현장조사 요약	76
[표 2-129] 사례지 가치추정 요약	77
[표 2-130] 언론보도에 나타난 공사중단 장기방치 건축물 문제점 구분	79
[표 3-1] 방치건축물 정비 관련 법령 현황	85
[표 3-2] 농촌빈집정비 사업량 (단위: 동)	92
[표 3-3] 농촌빈집정비 사업비 (단위: 백만 원)	93
[표 3-4] 지역별 농어촌 빈집정비사업 비율 (단위: %)	94
[표 3-5] 빈집정비사업 예산 및 동별 지원액 현황(2013년)	95
[표 3-6] 서산시 농어촌빈집정비사업 예산 명세서 (단위: 천원)	97
[표 3-7] 농어촌주택개량자금 현황 (단위: 억 원)	99
[표 3-8] 도시 내 빈집정비 관련사업	103
[표 3-9] 도시 빈집정비 관련사업 예산현황	107
[표 3-10] 폐교재산 활용 방향	112
[표 3-11] 재산권 행사 문제 발생에 대한 사전 대비	117
[표 3-12] 건물이 준공된 후 구조별 내용연수 경과한 건물 (교육부 기준)	125
[표 3-13] 시도교육청 폐교재산 현황(2012.4.1현재, 단위: 교)	126
[표 3-14] 정리회수기구의 업무와 관련된 법률	129
[표 3-15] 정리회수기구(RCC)의 조직 및 주요 해당 업무	130
[표 3-16] 각 품질 기준 구성 및 영역	140

그림차례

[그림 2-1] 사례1 위치 및 현장사진	29
[그림 2-2] 사례2 위치 및 현장사진	34
[그림 2-3] 사례3 위치 및 현장사진	40
[그림 2-4] 사례4 위치 및 현장사진	45
[그림 2-5] 사례5 위치 및 현장사진	50
[그림 2-6] 사례6 위치 및 현장사진	57
[그림 2-7] 사례7 위치 및 현장사진	64
[그림 2-8] 사례8 위치 및 현장사진	71
[그림 2-9] 사례지 사업진행현황 요약	78
[그림 3-1] 빈집정비사업 관련 농어촌주택개량촉진법 법령체계	86
[그림 3-2] 빈집정비사업 관련 농어촌정비법 법령체계	87
[그림 3-3] 농촌빈집정비 사업량	92
[그림 3-4] 농촌빈집정비 사업비	93
[그림 3-5] 연도별 농어촌 빈집정비사업 사업량 및 사업비	94
[그림 3-6] 농어촌빈집정비사업 추진 흐름도	98
[그림 3-7] 도심빈집정비사업 절차	105
[그림 3-8] 폐공가 정비 전후 전경	106
[그림 3-9] 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 법령체계	109
[그림 3-10] 폐교 재산의 활용 관련 법령 체계	111
[그림 3-11] 부동산구조조정펀드제도의 개요	132
[그림 3-12] 공가 철거 비율에 따른 미래의 공가율 예측 그래프	133
[그림 3-13] 주택의 감가상각 그래프	134
[그림 3-14] 일본, 영국, 프랑스, 독일의 리폼 시장 현황	134
[그림 3-15] 건설업 이익률 추이	135

[그림 3-16] 매출액별 이익률 추이	136
[그림 3-17] 건설업 도산 건수의 추이	137
[그림 3-18] 35년된 주택의 리노베이션 사업 사례	138
[그림 3-19] 리노베이션 주택 통합 규격 프로세스	140
[그림 5-1] 정비사업 추진 절차도	186

제1장 서 론

1. 관련 정책 현안 및 연구의 필요성
2. 연구 목적
3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

1. 관련 정책 현안 및 연구의 필요성

□ 방치 건축물 현황¹⁾

- 2013년 상반기 현재 전국적으로 623곳의 공사중단 현장이 발생하였으며, 이중 190곳(30.5%)의 현장이 공사재개, 철거 등의 조치가 취해졌고, 433곳(69.5%)의 현장이 공사가 중단된 채 방치되고 있는 것으로 나타남

[표 1-1] 공사중단 건축현장 현황(2013년 상반기 기준)

계	공동주택	단독주택	상업용	공업용	교육사회용	기 타
827동 (100%)	452 (54.7)	22 (2.7)	252 (30.5)	12 (1.5)	70 (8.5)	19 (2.3)

자료 : 국토교통부 내부 자료

□ 공사중단 건축물의 장기 방치로 인한 사회문제 발생

- 장기 방치 건축물은 도시의 미관을 저해할 뿐 아니라 주거환경에 악영향
 - 각종 범죄 장소로 이용되거나 청소년들의 비행 장소로 활용되는

1) 국토교통부 내부 자료

등 사회적 환경을 훼손하고 주변 지역에 부정적인 영향을 미치며, 이미 설치된 구조물과 건축 자재에 대한 관리가 제대로 이루어지지 않아 안전사고 등이 발생할 우려가 있음

※ 짓다만 건축물 장기 방치 미관 저해 “표선리 소재 연립주택 공사중단 9년째 흉물로” (제민일보 <http://www.jemin.com> 2013년 6월 20일(목) 기사 참조)

업체의 자금난으로 표선면 지역에 짓다만 건축물이 10년 가까이 방치, 미관을 해치고 있다. 서귀포시에 따르면 부산시 소재 H산업개발은 지난 1999년 11월 표선리 2711외 1필지 1만6000여㎡에 284세대 규모의 연립주택 건축허가를 받고 공사에 착수했다. 하지만 해당업체의 자금사정으로 2004년 공정률 80% 단계에서 건축공사가 중단, 주변 자연경관을 해치는 흉물로 변하고 있다. 번영로 남측 1.3km의 전원지역에 들어선 건축물 8동이 골조·벽체공사 및 페인트 도색까지 마쳤지만 자금 부족을 이유로 9년째 마무리되지 않는 실정이다. 때문에 건축물이 방치된 사업부지의 경우 잡풀이 무성한 가운데 자칫 범죄·탈선 장소로 악용될 우려를 낳고 있다.

□ 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제정

- 2013년 5월 22일 법률이 제정(시행 2014.5.23)됨에 따라 하위법령 마련 필요성 제기
 - 본 법률은 “공사가 중단되어 장기간 방치된 건축물의 정비사업에 필요한 사항을 규정함으로써 공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며 국토이용의 효율성을 제고하는 것을 목적”으로 하고 있음
 - “공사중단 건축물”을 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 후 건축 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 건축물로 규정하고 있음

□ 하위 규정 마련을 통한 관리체계 구체화 필요

- 특별법으로 성립된 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」은 전체 조문이 14개에 불과하여, 공사중단 장기방치 건축물 정비에 관한 전반적인 내용을 포괄하는데 한계를 가지고 있음
 - 따라서 실제로 법률이 작동하도록 하는데 있어서는 관련 내용을 구체화하고 체계화 하는 작업이 필요. 또한 이들 내용을 하위법령을 통해 입법화 하는 과정이 필요함

[표 1-2] 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」의 하위법령 위임사항

조문 번호	조문명	대통령령 위임사항	국토교통부령 위임사항
제1조	목적	-	-
제2조	정의	-	-
제3조	다른 법률과의 관계	-	-
제4조	공사중단 건축물 실태조사	· 실태조사 내용 중 그 밖의 사항 · 실태조사를 위한 방법·절차 등 그 밖에 필요한 사항	-
제5조	공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등	· 「기본계획」 수립시 그 밖에 공사중단 건축물의 정비를 위 하여 필요한 사항	-
제6조	공사중단 건축물 정비계획의 수립 등	· 「정비계획」 수립시 그 밖에 정비사업을 위하여 그 밖의 필요한 사항 · 건축위원회의 심의를 거치지 않는 경미한 변경에 관한 사항	· 「국토교통부장 관에게 「정비계 획」의 보고에 관 한 사항
제7조	철거명령 등	-	-
제8조	공사비용의 보조 등	· 「보조나 융자 지원 기준·절차 등 필요한 사항	-
제9조	분쟁의 조정	· 「분쟁의 조정을 위한 구체적인 절차·방법 등 필요한 사항	-
제10조	조세 감면	-	-
제11조	공사중단 건축물 등의 취득	· 「별도의 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차	-
제12조	취득한 공사중단 건축물의 정비	-	-
제13조	공사중단 건축물 정비기금의 설치	· 「정비기금 재원 중 그 밖에 수익금 · 「정비기금 사용용도 중 그 밖에 정비사업의 원활한 수행을 위 하여 필요한 경우 · 「정비기금의 정부 출연 · 「정비기금의 운용·관리에 필 요한 사항	-
제14조	권한의 위임	· 「시장·군수·구청장에게 일부 권한의 위임에 관한 사항	-

2. 연구 목적

- 본 연구의 목적은 공사중단 장기방치 건축물을 정비하기 위하여 필요한 체계를 마련하고, 법률의 하위규정으로 제정될 수 있도록 대안을 제시하기 위한 것임

3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

[표 1-3] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구개요	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1 -과제명 : 공사중단 및 방치건축물 정비 및 활용방안 -저자 : 이만형(2011), 국가건축정책위원회. -연구목적 : 공사중단 방치건축물 정비·활용을 위한 제도개선 방안	-현황 조사 -유사제도 사례 조사 -해외 제도 조사 -전문가 자문	-방치건축물 정비 관련 문제점 -방치건축물 정비 활용 을 위한 제도개선 방안 -제도개선 실천전략
	2 -과제명 : 도시내 장기 공사중단 건축물 정비 방안 연구 -저자 : 이재우 외(2010), 한국주택학회. -연구목적 : 장기 공사중단 건축물 정비방향 모색	-현황조사 -유사제도 사례 조사 -전문가 자문	-유형별 사례분류 -정비체계 제안 -관련 제도 개선 방안
	3 -과제명 : 미준공 방치건축물 실태분석 및 제도개선 연구 -저자 : 이재우·이만형·김광주(2012). -연구목적 : 국내 미준공 방치건축물 실태 파악 및 사례분석을 통해 체계적인 정비 를 위한 제도개선 방안 모색	-문헌연구 -통계분석 -사례조사 및 면담 -법제분석	-미준공 방치건축물에 대한 개념과 관련 제도 정리 -미준공 방치건축물 실태 및 문제점 분석 -현행 관련 법률규정상 의 미비점과 개선 필요 사항 분석

4. 공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 체계 및 제도 기반 연구

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구개요	연구방법	주요 연구내용
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> -과제명 : 공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 체계 및 제도 기반 구축 -연구목적 : 방치건축물 정비를 위한 계획수립, 심의기준,분쟁조정 등의 제반 체계 및 하위규정 마련 	<ul style="list-style-type: none"> -문헌연구 -유사 입법사례 조사 -해외 사례 조사 -전문가 자문 및 workshop, 설문 	<ul style="list-style-type: none"> -방치건축물 정비체계 -정비계획 수립방안 -실태조사 방법 및 지침 -심의기준 및 정비우선 순위 설정 -법령 제정방안 제시

제2장 공사중단 장기방치 건축물 현황 및 정비의 필요성

1. 공사중단 장기방치 건축물 현황
2. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사
3. 공사중단 장기방치 건축물이 주변 지역에 미치는 영향
4. 공사중단 장기방치 건축물 정비의 필요성

1. 공사중단 장기방치 건축물 현황

1) 일반현황

- 2013년 상반기 현재 전국적으로 623곳의 공사중단 현장이 발생하였으며, 이 중 190곳(30.5%)의 현장이 공사재개, 철거 등의 조치가 취해졌고, 433곳(69.5%)의 현장이 공사가 중단된 채 방치되고 있는 것으로 나타남
 - 지역별로는 충남이 가장 많아 92곳의 공사중단 현장이 발생하였으며, 다음으로 충북 74곳, 인천 73곳, 강원 60곳 순으로 나타남
 - 이 중 조치가 취해지지 않고 잔존하고 있는 현장수는 충남이 73곳으로 가장 많았고, 경기 53곳, 충북 36곳, 제주 34곳 순으로 나타남
 - 공사중단 건축현장 발생 대비 처리 비율을 살펴보면 인천이 69.9%(73곳 발생, 51곳 처리)로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 강원 58.3%(60곳 발생, 35곳 처리)로 나타남
- 처리된 공사중단 건축현장 190곳 중 149곳(78.4%)이 공사가 재개되었으며, 41곳(21.6%)이 철거 등의 조치가 취해져, 공사가 재개된 사례가 많음

- 전국 433곳의 잔존 공사중단 현장 중 안전조치가 취해진 현장은 421곳 (97.2%), 안전조치가 취해지지 않은 현장은 12곳(2.8%)으로 나타나, 대부분의 현장에서 안전조치가 취해졌음
 - 그러나 전남지역의 경우 전체 28곳의 잔존 공사중단 현장 중 7곳 (25%)의 현장이 안전조치가 취해지지 않았음
 - 강원지역의 경우(2010년 9월 말) 58곳 중 25곳(43.1%)의 현장이 안전조치가 취해지지 않았으나 2013년 상반기에는 25곳 중 2곳 (8.0%)으로 안전조치가 취해진 현장 수의 비율이 높아짐

[표 2-1] 공사중단 건축현장 처리 및 잔존 현황(현장수 기준)

구분	발생	처리			잔존		
		소계	공사재개	철거조치 등	소계	안전조치	미조치
전국	623	190	149	41	433	421	12
서울	26	1	1	0	25	25	0
부산	22	0	0	0	22	22	0
대구	12	6	6	0	6	6	0
인천	73	51	41	10	22	22	0
광주	12	0	0	0	12	12	0
대전	13	0	0	0	13	13	0
울산	11	6	4	2	5	5	0
경기	56	3	1	2	53	53	0
강원	60	35	35	0	25	23	2
충북	74	38	25	13	36	36	0
충남	92	19	10	9	73	70	3
전북	35	10	5	5	25	25	0
전남	36	8	8	0	28	21	7
세종	0	0	0	0	0	0	0
경북	34	2	2	0	32	32	0
경남	23	1	1	0	22	22	0
제주	44	10	10	0	34	34	0

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 공사중단 건축물 발생 및 조치, 잔존 현황을 동수기준으로 살펴보면 2013년 상반기 현재까지 전국에서 1,225동의 공사중단 건축물이 발생하였으며, 이중 398동(32.5%)이 공사재개, 철거 등의 조치가 취해졌고, 잔존하고 있는 건축물은 827동(67.5%)으로 나타남

- 지역별로는 충남이 가장 많은 240동의 공사중단 건축물이 발생하였으며, 다음으로 강원 151동, 충북 150동, 인천 89동 순으로 나타남
- 이 중 공사재개나 철거 등의 조치가 취해지지 않고 잔존하고 있는 건축물은 충남이 198동으로 가장 많고, 다음으로 강원 83동, 경기 81동 순으로 나타남
- 공사중단 건축물 발생 동수대비 처리된 동수 비율은 현장 수 기준과 달리 울산 (89.6%), 대구(67.3%), 인천(62.9%) 순으로 나타남
- 전국적으로 잔존 공사중단 건축물은 총 1,225동으로 이중 803동(65.6%)은 안전조치가 취해졌고, 24동(2.0%)은 안전조치가 취해지지 않은 것으로 나타남
 - 특히 전남지역의 경우 34동 잔존 공사중단 건축물 중 11동 (32.4%) 건축물에 대해 안전조치가 취해지지 않은 것으로 나타남
 - 강원지역의 경우(2010년 9월 말) 154동의 잔존 공사중단 건축물 중 55동(35.7%)의 현장이 안전조치가 취해지지 않았으나 2013년 상반기에는 83곳 중 2곳(2.4%)으로 안전조치가 취해진 동수의 비율이 높아짐

[표 2-2] 공사중단 건축현장 처리 및 잔존 현황(동수 기준)

구분	발생	처리			잔존		
		소계	공사재개	철거조치 등	소계	안전조치	미조치
전국	1,225	398	315	83	827	803	24
서울	41	1	1	0	40	40	0
부산	27	0	0	0	27	27	0
대구	55	37	37	0	18	18	0
인천	89	56	41	15	33	33	0
광주	32	0	0	0	32	32	0
대전	14	0	0	0	14	14	0
울산	48	43	32	11	5	5	0
경기	84	3	1	2	81	81	0
강원	151	68	68	0	83	81	2
충북	150	70	47	23	80	80	0
충남	240	42	33	9	198	187	11
전북	80	36	13	23	44	44	0

구분	발생	처리			잔존		
		소계	공사재개	철거조치 등	소계	안전조치	미조치
전 남	60	26	26	0	34	23	11
세 종	0	0	0	0	0	0	0
경 북	75	5	5	0	70	70	0
경 남	25	1	1	0	24	24	0
제 주	54	10	10	0	44	44	0

자료 : 국토교통부 내부 자료 (2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 공사가 중단된 건축현장을 방치건축물 분류기준([표 2-3] 주 참조)에 따라 분류한 현황을 살펴보면 A등급으로 분류된 현장이 52곳, B등급이 94곳, C등급이 29곳, D등급이 249곳, E등급이 199곳으로 나타남
 - A등급으로 분류된 52곳의 건축현장 중 22곳이 공사재개나 철거 등을 통해 처리되었고, 잔존하고 있는 현장은 30곳(57.7%)임
 - B등급으로 분류된 94곳의 건축현장 중 26곳이 공사재개나 철거 등을 통해 처리되었고, 잔존하고 있는 현장은 68곳(72.3%)임
 - C등급으로 분류된 29곳의 건축현장 중 6곳이 공사재개나 철거 등을 통해 처리되었고, 23곳(79.3%)의 현장이 잔존
 - D등급으로 분류된 249곳의 건축현장 중 82곳이 공사재개나 철거 등을 통해 처리되었고, 167곳(67.1%)의 현장이 잔존
 - E등급으로 분류된 199곳의 건축현장 중 54곳이 공사재개나 철거 등을 통해 처리되었고, 잔존하고 있는 현장은 145곳(72.9%)임
 - 위해수준이 높은 A등급과 B등급의 건축현장이 처리되지 않고 방치되는 경우가 각각 84.2%, 79.3%로 상대적으로 높게 나타났던 2010년 9월 말에 비해 2013년 상반기 현재는 A등급의 잔존현장 비율이 57.7%로 감소하였음

[표 2-3] 공사중단 건축현장 유해등급 현황(현장수 기준)

유해 등급	A					B				C				D				E							
	발 생	공 사 재 개	철 거 등	안 전 조 치	미 조 치	발 생	공 사 재 개	철 거 등	안 전 조 치	미 조 치	발 생	공 사 재 개	철 거 등	안 전 조 치	미 조 치	발 생	공 사 재 개	철 거 등	안 전 조 치	미 조 치	발 생	공 사 재 개	철 거 등	안 전 조 치	미 조 치
계	52	17	5	29	1	94	19	7	64	4	29	3	3	21	2	249	68	14	163	4	199	42	12	144	1
서울	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0	2	0	22	0	0	22	0	0
부산	1	0	0	1	0	9	0	0	9	0	1	0	0	1	0	6	0	0	6	0	5	0	0	5	0
대구	4	2	0	2	0	7	4	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
인천	2	1	0	1	0	14	5	6	3	0	3	1	0	2	0	35	23	2	10	0	19	11	2	6	0
광주	3	0	0	3	0	3	0	0	3	0	2	0	0	2	0	4	0	0	4	0	0	0	0	0	0
대전	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6	0	7	0	0	7	0	0
울산	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	3	1	4	0	3	1	1	1	1	0
경기	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3	0	31	1	1	29	0	22	0	1	21	0
강원	10	4	0	6	0	10	3	0	5	2	1	1	0	0	29	22	0	7	0	10	5	0	5	0	0
충북	0	0	0	0	0	16	6	0	10	0	1	0	1	0	28	7	7	14	0	29	12	5	12	0	0
충남	9	1				19	-		18	-	3	1	-	2	-	45	4	2	37	2	16	4	1	10	1
전북	0	-				3	1		2	-	3	-	2	1	-	20	3	1	16	-	9	1	2	6	-
전남	15	8	0	6	1	2	0	0	0	2	8	0	0	6	2	10	0	0	8	2	1	0	0	1	0
세종	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
경북	0	0	0	0	0	3	0	0	3	0	2	0	0	2	0	5	0	0	5	0	24	2	0	22	0
경남	7	0	0	7	0	7	0	0	7	0	2	0	0	2	0	6	0	0	6	0	1	1	0	0	0
제주	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	5	0	8	0	31	5	0	26	0	0

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기, 단위 : 곳)

- 방치건축물 분류기준에 따라 분류한 동수 현황을 살펴보면 A등급으로 분류된 건축물이 126동, B등급이 247동, C등급이 66동, D등급이 436동, E등급이 350동으로 나타남
 - A, B, C등급으로 분류된 현장수에 비해 동수가 상대적으로 많음
 - 등급별 발생 건축물 동수 대비 잔존 건축물 동수 비율을 살펴보면 A등급 46.8%(126동 발생에 59동 잔존), B등급 72.5%(247동 발생에 179동 잔존), C등급 60.6%(66동 발생에 40동 잔존), D등급 61.7%(436동 발생에 291동 잔존), E등급 73.7%(350동 발생에 258동 잔존)로 나타남

- 위해수준이 높은 A등급의 건축물이 발생대비 잔존비율이 84.7%로 상대적으로 높게 나타났던 2010년 9월 말에 비해 2013년 상반기 현재는 46.8%로 감소함

[표 2-4] 공사중단 건축현장 유해등급 현황(동수 기준)

유해 등급	A					B				C				D				E							
	처리 여부	발 생	처리		잔존 미조치																				
공사 재개			철거 등	공사 재개			철거 등	공사 재개			철거 등	공사 재개			철거 등	공사 재개			철거 등	공사 재개		철거 등	공사 재개	철거 등	
계	126	62	5	58	1	247	56	12	173	6	66	9	17	38	2	436	111	34	285	6	350	77	15	249	9
서울	1	1	0	0	0	11	0	0	11	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	0	27	0	0	27	0
부산	1	0	0	1	0	9	0	0	9	0	1	0	0	1	0	6	0	0	6	0	10	0	0	10	0
대구	27	21	0	6	0	27	16	0	11	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
인천	2	1	0	1	0	22	5	11	6	0	6	1	0	5	0	35	23	2	10	0	24	11	2	11	0
광주	10	0	0	10	0	14	0	0	14	0	2	0	0	2	0	6	0	0	6	0	0	0	0	0	0
대전	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6	0	8	0	0	8	0
울산	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	31	10	4	0	3	1	1	1	0
경기	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	10	0	36	1	1	34	0	38	0	1	37	0
강원	28	12	0	16	0	28	21	0	5	2	1	1	0	0	0	77	26	0	51	0	17	8	0	9	0
충북	0	0	0	0	0	48	13	0	35	0	1	0	1	0	0	46	10	14	22	0	55	24	8	23	0
충남	15	1	5	9	-	64	-	1	63	-	12	7	-	5	-	100	12	2	84	2	49	13	1	26	9
전북	0	-	-	-	-	5	1	-	4	-	17	-	16	1	-	39	3	5	31	-	19	9	2	8	-
전남	33	26	0	6	1	4	0	0	0	4	10	0	0	8	2	12	0	0	8	4	1	0	0	1	0
세종	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
경북	0	0	0	0	0	8	0	0	8	0	4	0	0	4	0	6	0	0	6	0	57	5	0	52	0
경남	9	0	0	9	0	7	0	0	7	0	2	0	0	2	0	6	0	0	6	0	1	1	0	0	0
제주	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	5	0	8	0	41	5	0	36	0

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

주 : 방치건축물 분류기준

분류등급	분류기준
A	<ul style="list-style-type: none"> · 터파기 공사만 완료되었거나, 지하층 공사를 1개층 이상 시행하여 대지의 안정성 위험이 있거나 인근 주민 또는 통행인의 안전에 현저한 위험이 되는 경우 · 지상층이상 공사중이나 마감재료 탈락, 균열, 기울기 등으로 구조적 안전의 우려가 현저히 높은 경우 · 부실공사로 인한 주변지반 침하, 지하수 유출 등 주변 건축물 등에 위해요소가 현저히 있는 경우

분류등급	분류기준
	· 옹벽 또는 담장의 공사가 끝나지 않은 상태로 방치하여 붕괴 및 산사태 등의 우려가 현저히 있는 경우
B	· 공사장 주변 팬스나 가림막 등 미철치로 분진발생, 미관 저해 및 인근주민·통행인의 안전에 위해가 되는 경우 · 거푸집이 설치된 상태로 방치되거나 철근 등이 노출되고 부식되어 미관 및 안전에 장애가 되는 경우 · 공사장 주변 건축자재 적치로 인근주민들의 통행 및 긴급시 소화활동에 지장을 주는 경우 · 공사현장 주변의 관리가 제대로 이루어지지 않아 안전에 우려가 있는 경우
C	· 도시지역외의 지역의 국도변 등에 위치하여 자연경관을 훼손하여 방치되어 있는 경우 · 태풍 및 지진 등 자연재해 등이 발생할 경우 구조적 안전 등에 위해요소가 있는 경우
D	· 공사현장을 장기간 방치하여 미관을 저해하고, 범죄 등의 우려가 있어 지속적인 관리가 필요한 경우
E	· 기타 방치된 공사현장

자료 : 국토교통부 내부 자료

- 잔존 건축현장의 용도별 현황을 살펴보면 전국 433개 현장 중 상업용이 182곳(42.0%)으로 가장 많고, 공동주택 169곳(39.0%), 교육사회용 35곳(8.1%), 단독주택 22곳(5.1%), 기타 15곳(3.5%), 공업용 10곳(2.3%) 순으로 나타남
 - 공동주택의 경우 지역별로 충남이 37곳으로 가장 많고 경기 24곳, 충북 19곳, 부산 12곳 순으로 나타남
 - 상업용의 경우 지역별로 충남이 32곳으로 가장 많고, 경기 18곳, 경남 15곳, 전북 14곳 순으로 나타남
 - 대부분의 지역에서 공동주택이 가장 많은 비율을 차지하고 있지만, 서울, 강원, 전북, 전남, 경남, 제주지역의 경우 상업용의 비율이 상대적으로 높게 나타남

[표 2-5] 공사중단 건축현장 현황(현장수 기준)

구분	공동주택	단독주택	상업용	공업용	교육사회용	기타	총합계
전국	169	22	182	10	35	15	433
서울	8	5	11	0	0	1	25
부산	12	0	8	2	0	0	22
대구	4	0	2	0	0	0	6
인천	9	0	10	0	1	2	22
광주	4	0	3	0	5	0	12
대전	6	1	6	0	0	0	13

구 분	공동주택	단독주택	상업용	공업용	교육사회용	기 타	총합계
울 산	3	1	1	0	0	0	5
경 기	24	2	18	1	3	5	53
강 원	7	0	12	0	5	1	25
충 북	19	9	4	1	2	1	36
충 남	37	0	32	3	1	0	73
전 북	7	0	14	0	4	0	25
전 남	8	1	13	2	4	0	28
세 종	0	0	0	0	0	0	0
경 북	11	0	13	0	5	3	32
경 남	5	0	15	0	1	1	22
제 주	5	3	20	1	4	1	34

자료 : 국토교통부 내부 자료 (2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 잔존 건축현장의 용도별 현황을 살펴보면 전국 827동의 건축물 중 공동주택이 452동(54.7%)으로 가장 많고, 상업용 252동(30.5%), 교육사회용 70동(8.5%), 단독주택 22동(2.7%), 기타 19동(2.3%) 공업용 12동(1.5%), 순으로 나타남
 - 공동주택의 경우 지역별로 충남 160동, 충북 59동, 경기 45동, 전북 24동 순으로 나타남
 - 상업용의 경우 지역별로 강원이 58동으로 가장 많고, 충남 32동, 경기 23동, 서울 21동 순으로 나타남

[표 2-6] 공사중단 건축현장 현황(동수 기준)

구 분	공동주택	단독주택	상업용	공업용	교육사회용	기 타	총합계
전 국	452	22	252	12	70	19	827
서울	13	5	21	0	0	1	40
부산	17	0	8	2	0	0	27
대구	16	0	2	0	0	0	18
인천	14	0	15	0	1	3	33
광주	22	0	3	0	7	0	32
대전	7	1	6	0	0	0	14
울산	3	1	1	0	0	0	5
경기	45	2	23	1	3	7	81
강원	19	0	58	0	5	1	83
충북	59	9	4	1	6	1	80
충남	160	0	32	5	1	0	198

구 분	공동주택	단독주택	상업용	공업용	교육사회용	기 타	총합계
전 북	24	0	16	0	4	0	44
전 남	13	1	13	2	5	0	34
세 종	0	0	0	0	0	0	0
경 북	18	0	15	0	33	4	70
경 남	7	0	15	0	1	1	24
제 주	15	3	20	1	4	1	44

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 공사중단 건축물의 연면적별 현황을 살펴보면 1만²이상이 512동으로 가장 많고, 5천²~1만²가 123동, 1천²~3천²가 59동 순으로 나타남
 - 용도별로 공동주택의 대부분이 5천²이상으로 다른 용도의 건축물에 비해 상대적으로 연면적이 넓은 것으로 나타났으며, 상업용의 경우 다른 용도에 비해 다양한 면적분포를 나타냄

[표 2-7] 공사중단 건축물의 연면적별 용도별 현황(동수 기준)

구 분	주거용		상업용	공업용	교육사회용	기 타	총합계
	공동주택	단독주택					
계	452	22	252	12	70	19	827
100 ² 미만	0	2	2	0	0	0	4
100 ² ~500 ²	9	18	16	0	0	0	43
500 ² ~1천 ²	10	1	14	0	1	2	28
1천 ² ~3천 ²	23	0	26	8	2	0	59
3천 ² ~5천 ²	19	1	23	2	8	5	58
5천 ² ~1만 ²	56	0	44	0	18	5	123
1만 ² 이상	335	0	127	2	41	7	512

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 잔존 건축현장의 용도별 유해등급 현황을 살펴보면 상대적으로 위해정도가 큰 A등급 현장은 공동주택 11곳, 상업용 10곳으로 대부분을 차지
 - 비교적 규모가 작은 단독주택이나, 지상구조물이 상대적으로 적은 공업용의 경우 대부분이 D등급과 E등급으로 분류됨

[표 2-8] 공사중단 건축물의 용도별 유해등급 현황(현장수 기준)

구분	A	B	C	D	E	총합계
계	27	67	26	167	146	433
공동주택	11	33	9	66	50	169
단독주택	0	0	1	8	13	22
상업용	10	26	10	72	64	182
공업용	0	1	0	5	4	10
교육사회용	5	4	6	6	14	35
기타	1	3	0	10	1	15

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 용도별 유해등급 현황을 동수별로 살펴보면 A등급으로 분류된 건축물은 공동주택이 37동으로 가장 많고, 상업용이 11동으로 나타남
 - 특히 공동주택의 경우 전체 827동의 건축물 중 A등급이 37동(8.2%), B등급이 129동(28.5%)으로 다른 용도에 비해 상대적으로 위해정도가 큰 등급으로 분류된 건축물이 많은 것으로 나타남

[표 2-9] 공사중단 건축물의 용도별 유해등급 현황(동수 기준)

구분	A	B	C	D	E	총합계
계	54	180	43	291	259	827
공동주택	37	129	20	141	125	452
단독주택	0	0	1	8	13	22
상업용	11	38	13	116	74	252
공업용	0	1	0	5	6	12
교육사회용	5	8	9	8	40	70
기타	1	4	0	13	1	19

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 잔존 공사중단 건축현장의 방치기간 현황을 살펴보면 평균 방치기간은 9.6년으로 나타났으며, 지역별로는 울산이 13.1년으로 가장 길고, 강원과 제주가 평균 12.3년, 충북 11.8년 순으로 나타남
 - 평균 방치기간은 2009년(12월 말 기준) 7.8년, 2010년(9월 말 기준) 8.0년에서 2013년(상반기 기준) 9.6년으로 길어짐
 - 전국적으로 방치기간이 10년 이상인 건축현장이 214곳으로 가장 많고, 5~10년인 건축현장도 114곳으로 많은 비중을 차지

- 지역별로 10년 이상 장기간 방치된 건축현장은 충남이 28곳으로 가장 많고, 경기 26곳, 제주 24곳 순으로 나타남

[표 2-10] 공사중단 건축물의 방치기간 현황(현장수 기준)

구 분	3년미만	3년~5년	5년~10년	10년이상	미상	총합계	평균(년)
전 국	45	60	114	214	0	433	9.6
서울	9	3	5	8	0	25	7.3
부산	5	8	5	4	0	22	6.0
대구	1	1	2	2	0	6	7.9
인천	4	4	9	5	0	22	7.3
광주	0	2	5	5	0	12	9.6
대전	0	2	4	7	0	13	11.4
울산	1	0	2	2	0	5	13.1
경기	4	15	8	26	0	53	9.1
강원	1	3	5	16	0	25	12.3
충북	1	2	8	25	0	36	11.8
충남	11	14	20	28	0	73	8.6
전북	2	2	6	15	0	25	11.1
전남	4	0	11	13	0	28	11.6
세종	0	0	0	0	0	0	0.0
경북	1	2	11	18	0	32	10.8
경남	0	0	6	16	0	22	3.7
제주	1	2	7	24	0	34	12.3

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 잔존 공사중단 건축물의 방치기간을 동수별로 살펴보면 방치기간이 10년 이상인 건축물이 420동으로 가장 많고, 다음으로 5년~10년 182동, 3년~5년 138동 순으로 나타남
 - 지역별로 10년 이상 방치된 건축물은 충남이 84동으로 가장 많고, 강원 70동, 충북 52동 순으로 나타남

[표 2-11] 공사중단 건축물의 방치기간 현황(동수 기준)

구 분	3년미만	3년~5년	5년~10년	10년이상	미상	총합계	평균(년)
전 국	87	138	182	420	0	827	5.2
서울	11	3	8	18	0	40	4.6
부산	5	12	5	5	0	27	4.9
대구	1	5	7	5	0	18	2.1
인천	10	4	14	5	0	33	4.9
광주	0	9	5	18	0	32	3.6
대전	0	3	4	7	0	14	10.5

구 분	3년미만	3년~5년	5년~10년	10년이상	미상	총합계	평균(년)
울 산	1	0	2	2	0	5	13.1
경 기	7	20	15	39	0	81	6.0
강 원	1	6	6	70	0	83	3.7
충 북	11	2	15	52	0	80	5.3
충 남	27	44	43	84	0	198	3.2
전 북	4	2	8	30	0	44	6.3
전 남	6	0	13	15	0	34	9.6
세 종	0	0	0	0	0	0	0.0
경 북	2	17	23	28	0	70	4.9
경 남	0	0	6	18	0	24	9.5
제 주	1	11	8	24	0	44	9.5

자료 : 국토교통부 내부 자료 (2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 방치기간을 용도별로 살펴보면 단독주택의 방치기간이 평균 14.4년으로 가장 길고, 교육사회용 10.9년, 공업용 10.3년, 상업용 9.6년 순으로 나타남
 - 공동주택의 경우 현장수를 기준으로 10년 이상이 69곳으로 가장 많고, 5년~10년 50곳, 3년~5년 29곳 순으로 나타남
 - 상업용의 경우 현장수를 기준으로 10년 이상이 94곳으로 가장 많고 5년~10년 46곳, 3년~5년 23곳 순으로 나타남

[표 2-12] 공사중단 건축현장의 용도별 방치기간 현황(현장수 기준)

구 분	3년미만	3년~5년	5년~10년	10년이상	미상	총합계	평균(년)
계	45	60	114	214	0	433	9.6
공동주택	21	29	50	69	0	169	8.7
단독주택	1	1	1	19	0	22	14.4
상업용	19	23	46	94	0	182	9.6
공업용	1	1	3	5	0	10	10.3
교육사회용	1	5	9	20	0	35	10.9
기 타	2	1	5	7	0	15	9.6

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 용도별 방치기간을 건축물 동수 기준으로 살펴보면 상업용의 경우 10년 이상 장기 방치된 건축물이 154동으로 가장 많고, 공동주택의 경우도 10년 이상이 204동으로 가장 많음
 - 단독주택의 경우 22동의 건축물 중 20동이 5년 이상 방치된 건축물인 것으로 나타남

[표 2-13] 공사중단 건축현장의 용도별 방치기간 현황(동수 기준)

구 분	3년미만	3년~5년	5년~10년	10년이상	미상	총합계	평균(년)
계	87	138	182	420	0	827	5.2
공동주택	54	91	103	204	0	452	3.1
단독주택	1	1	1	19	0	22	14.4
상업용	26	24	48	154	0	252	7.8
공업용	1	1	5	5	0	12	8.5
교육사회용	1	20	20	29	0	70	5.5
기 타	4	1	5	9	0	19	7.5

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 공사중단 건축현장의 공정률 현황을 살펴보면 전국적으로 공정률이 10~30%인 현장이 117곳으로 가장 많고 50~70%, 30~50%인 현장 93곳, 70% 이상인 현장 69곳 순으로 나타남
 - 전국적으로 공정률이 50% 이상인 건축현장은 37.4%로 나타났으며, 지역별로는 서울이 64%로 가장 높고, 경기 45.3%, 전남 42.9% 순으로 나타남
 - 반면 부산과 경남의 경우 공정률이 50% 이상인 건축현장이 18.2%로 다른 지역에 비해 상대적으로 낮게 나타남

[표 2-14] 공사중단 건축현장의 공정률 현황(현장수 기준)

구 분	10%미만	10%~30%	30%~50%	50%~70%	70%이상	미상	총합계
전 국	61	117	93	93	69	0	433
서울	3	4	2	12	4	0	25
부산	3	12	3	3	1	0	22
대구	4	0	0	1	1	0	6
인천	1	10	2	5	4	0	22
광주	1	3	3	4	1	0	12
대전	3	4	1	2	3	0	13
울산	0	2	2	1	0	0	5
경기	3	7	19	18	6	0	53
강원	4	6	8	4	3	0	25
충북	6	10	6	12	2	0	36
충남	12	19	19	6	17	0	73
전북	6	2	7	9	1	0	25
전남	3	7	6	7	5	0	28
세 종	0	0	0	0	0	0	0

구 분	10%미만	10%~30%	30%~50%	50%~70%	70%이상	미상	총합계
경 북	4	8	7	3	10	0	32
경 남	4	8	6	2	2	0	22
제 주	4	15	2	4	9	0	34

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 동수기준으로 공정률 현황을 살펴보면 전국적으로 공정률 10~30%인 건축물이 198동으로 가장 많고 50~70% 190동, 30~50% 169동, 10% 미만 139동, 70% 이상 131동으로 비교적 고른 분포를 보임
 - 공정률이 50% 이상인 건축물의 비율은 전국 38.8%로 나타났으며, 지역별로는 강원이 62.7%로 가장 높고 서울, 제주 각각 50.0% 순으로 나타남

[표 2-15] 공사중단 건축현장의 공정률 현황(동수 기준)

구 분	10%미만	10%~30%	30%~50%	50%~70%	70%이상	미상	총합계
전 국	139	198	169	190	131	0	827
서울	4	4	12	15	5	0	40
부산	7	13	3	3	1	0	27
대구	16	0	0	1	1	0	18
인천	1	16	2	10	4	0	33
광주	1	14	5	11	1	0	32
대전	4	4	1	2	3	0	14
울산	0	2	2	1	0	0	5
경기	3	15	29	26	8	0	81
강원	4	16	11	46	6	0	83
충북	24	26	14	14	2	0	80
충남	36	42	52	26	42	0	198
전북	12	2	12	17	1	0	44
전남	3	9	7	9	6	0	34
세종	0	0	0	0	0	0	0
경북	16	11	9	3	31	0	70
경남	4	8	8	2	2	0	24
제주	4	16	2	4	18	0	44

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 용도별 공정률 현황을 현장수 기준으로 살펴보면 공동주택의 경우 30%~50%인 현장이 44곳으로 가장 많고, 단독주택은 50~70%인 현장이 16곳, 상업용은 10~30%인 현장이 59곳, 공업용은 30%~50%, 70%이상이 각각 3곳, 교육사회용은 30~50%인 현장이 11곳으로 나타남

- 공동주택과 상업용의 경우 상대적으로 공정률이 낮은 현장수가 많았으며, 단독주택의 경우는 공정률이 50% 이상인 현장의 비율이 상대적으로 높게 나타남

[표 2-16] 공사중단 건축현장의 용도별 공정률 현황(현장수 기준)

구분	10% 미만	10%~30%	30%~50%	50%~70%	70% 이상	미상	총합계
계	61	117	93	93	69	0	433
공동주택	29	42	44	31	23	0	169
단독주택	1	4	0	16	1	0	22
상업용	24	59	31	36	32	0	182
공업용	2	2	3	0	3	0	10
교육사회용	5	6	11	6	7	0	35
기타	0	4	4	4	3	0	15

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 용도별 공정률 현황을 동수 기준으로 살펴보면 공동주택은 10%~30%이 111동, 단독주택과 상업용은 50~70%가 각각 16동과 82동, 공업용과 교육사회용은 70%이상이 각각 4동, 26동으로 가장 많은 것으로 나타남
- 공동주택과 상업용의 경우 현장수 기준으로는 공정률이 상대적으로 낮은 현장이 많았으나 동수 기준으로는 공정률이 높은 건축물이 많은 것으로 나타남

[표 2-17] 공사중단 건축현장의 용도별 공정률 현황(동수 기준)

구분	10% 미만	10%~30%	30%~50%	50%~70%	70% 이상	미상	총합계
계	139	198	169	190	131	0	827
공동주택	95	111	104	80	62	0	452
단독주택	1	4	0	16	1	0	22
상업용	26	67	42	82	35	0	252
공업용	3	2	3	0	4	0	12
교육사회용	14	8	14	8	26	0	70
기타	0	6	6	4	3	0	19

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 잔존 공사중단 현장의 공사중단 사유를 살펴보면 부도로 인해 공사가 중단된 현장이 195곳, 자금부족이 187곳으로 자금난과 관련된 사항이 전체 공사중단 사유의 88.2%를 차지
- 지역별로 서울, 부산, 전남 지역이 소송, 민원 등 분쟁으로 공사가 중단된 현장이 상대적으로 많은 것으로 나타남

[표 2-18] 공사중단 건축현장의 공사중단 사유(현장수 기준)

구 분	부 도	자금부족	소송,민원등 분쟁	기 타	총합계
전 국	195	187	36	15	433
서울	3	13	8	1	25
부산	9	8	4	1	22
대구	3	2	0	1	6
인천	10	10	1	1	22
광주	3	7	2	0	12
대전	2	9	2	0	13
울산	4	0	0	1	5
경기	24	19	6	4	53
강원	7	17	1	0	25
충북	32	4	0	0	36
충남	33	36	1	3	73
전북	14	11	0	0	25
전남	12	11	5	0	28
세종	0	0	0	0	0
경북	20	10	1	1	32
경남	11	8	2	1	22
제주	8	22	3	1	34

주 : 기타에는 감리포기, 시공자 재선정, 재건축 문제 , 문화재 발굴 등이 포함됨

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 공사중단 사유를 용도별로 살펴보면 공동주택의 87.6%가 부도나 자금부족으로 공사가 중단되었으며, 상업용의 경우 89.6%가 자금난으로 공사가 중단된 것으로 나타남

[표 2-19] 공사중단 건축현장의 용도별 공사중단 사유(현장수 기준)

구 분	부 도	자금부족	소송,민원등 분쟁	기 타	총합계
계	195	187	36	15	433
공동주택	81	67	13	8	169
단독주택	11	6	4	1	22
상업용	82	81	14	5	182
공업용	5	4	1	0	10
교육사회용	11	22	1	1	35
기타	5	7	3	0	15

주 : 기타에는 감리포기, 시공자 재선정, 재건축 문제 , 문화재 발굴 등이 포함됨

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 용도가 공동주택인 공사중단 건축물의 대부분이 주택법에 의한 주택사업승인 대상인 것으로 나타남
 - 용도가 공동주택인 공사중단 건축현장 169곳 중 건축법에 의한 건축허가 대상 현장은 66곳(39%)으로 나타났으며, 주택법에 의한 사업승인 대상 현장은 103곳(61%)로 나타남
 - 동수기준으로는 전체 452동의 공사중단 공동주택 동수 중 97동(21%)이 건축허가 대상이며, 355동(79%)이 주택사업승인 대상으로 나타남

[표 2-20] 공사중단 공동주택의 허가 및 사업승인 현황

구 분	현장수	동수
계	169	452
건축허가대상	66	97
주택사업승인대상	103	355

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳, 동)

- 공사중단 공동주택의 세대수 현황을 살펴보면 현장수를 기준으로 50세대 미만인 현장이 53곳으로 가장 많고, 200세~500세대 미만 49곳, 50~100세대 미만 28곳 순으로 나타남
 - 허가 및 승인 방식에 따라서는 건축허가 대상 건축현장 66곳 중 50세대 미만이 46곳으로 가장 많은 것으로 나타났으며, 주택사업 승인 대상 건축현장의 경우 200~500세대 미만이 46곳으로 가장 많은 것으로 나타남

[표 2-21] 공사중단 공동주택의 세대수 현황(현장수 기준)

구 분	50세대 미만	50세대~99세대	100세대~199세대	200세대~499세대	500세대 이상	총합계
계	53	28	27	49	12	169
건축허가대상	46	12	5	3	0	66
주택사업승인대상	7	16	22	46	12	103

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 공사중단 공동주택의 종류를 살펴보면 동수 기준으로 임대주택이 94동, 분양주택이 358동으로 분양주택의 비중이 높게 나타남
 - 건축허가 대상 건축물은 민간임대 한 곳을 제외하면 모두 분양주

택으로 나타났으며, 주택사업승인 대상 건축물 355동 중 10동이 공공임대, 83동이 민간임대, 262동은 분양주택으로 나타남

[표 2-22] 공사중단 공동주택의 임대 및 분양주택 현황(동수 기준)

구 분	임대주택		분양주택	총합계
	공공임대	민간임대		
계	10	84	358	452
건축허가대상	0	1	96	97
주택사업승인대상	10	83	262	355

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 공사중단 공동주택의 면적별 현황을 살펴보면 85m² 이하가 311동, 85m² 초과가 141동으로 나타남
 - 공동주택의 종류별로는 임대주택의 대부분은 85m² 이하인 것으로 나타났으며, 분양주택은 85m² 이하가 221동, 85m² 초과가 137동으로 나타남

[표 2-23] 공사중단 공동주택의 세대별 면적현황(동수 기준)

구 분	임대주택			분양주택		총합계	
	공공임대	민간임대		85m ² 이하	85m ² 초과	85m ² 이하	85m ² 초과
	85m ² 이하	85m ² 이하	85m ² 초과				
계	10	80	4	221	137	311	141
건축허가대상	0	1	0	77	19	78	19
주택사업승인대상	10	79	4	144	118	233	122

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

2. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사

1) 실태조사 개요²⁾

□ 사례조사 진행 개요

- 공사중단 건축물의 현황과 관리 실태를 파악하기 위하여 관련사례에 대한 조사를 실시하고, 활용방안 등에 대한 시사점 도출
- 사례조사를 위하여 총 8개 건축물을 선정하고, 장기 공사중단 건축물의 일반적 현황에 대한 1차 조사를 실시하여 기본 정보를 파악하고, 2차로 현장방문을 통한 실제 상황 조사 진행
- 현장조사 후 해당 지자체 담당자와의 면담을 통하여 사례지들에 대한 공사진행 상황을 알아보는 3차 조사를 수행하였음

2) 실태조사 대상지

- 서울시와 지방 시도 중 1개 지역을 대상으로 하며, 지방 시도 중에서는 동수(198개동)와 현장수(73개소) 모두 잔존 건축물 수가 가장 많은 충청남도를 대상으로 함(2013년 상반기 기준)
- 용도와 규모(연면적), 공정률, 공사중단 사유를 기준으로 잔존 방치건축물들을 분류한 후, 서울과 충남 각 4개 대표 사례 선정

[표 2-24] 사전 실태조사 대상사례지 목록

연번	위치			건축물일반현황	
	시·도	시군구	세부주소	건축허가	용도
1	서울시	관악구	신림동 1433-1	2006.08	상업용
2	서울시	성동구	성수1가 685-700	2007.10	공동주택
3	서울시	중랑구	상봉동 79-10	2005.12	공동주택
4	서울시	종로구	통의동 35-17	2004.08	상업용
5	충청남도	천안시	신당동 468-7 외26	1998.09	공동주택
6	충청남도	서산시	읍내동 102-50번지 외	2002.11	공동주택
7	충청남도	서천군	서면 월호 85-1	2003.02	숙박시설
8	충청남도	아산시	모종동 558-8	2006.03	근린생활

2) 공사중단 장기방치 건축물 사전 실태조사는 한국감정원이 수행한 결과를 바탕으로 연구진이 재정리하였음. 방치건축물의 가치평가, 보상추정액, 철거필요성 등에 대한 판단은 조사 주체인 한국감정원의 조사 결과이며, 연구 목적으로 추정된 내용이므로 실제와 차이가 있을 수 있음

3) 실태조사 항목

□ 지역별 소재현황(법 제4조 제1항 1호 관련)

- 소재지, 대지면적, 건축면적 등 물리적 현황
- 용도지역지구, 토지이용계획 등 공법상 제한사항
- 부근상황, 가로조건, 획지조건 등 제반 입지여건
- 인접건축물 현황
- 손궤(무너져 내림) 우려 등 대지의 안전상태
- 지상·지하 지장물 현황(전주 등 지장물과 통신관로·상수도 등 지하매설물)
- 위치도면, 현황사진

□ 공사 진행상황 및 중단기간(법 제4조 제1항 2호 관련)

- 당초 개발계획 개요
- 건축 인허가 사항(승인일자, 착공일자 등)
- 대상 건축물의 인허가 설계도서 현황(건축계획서, 배치도, 평면도)
- 조사시점 현재 공정률(감리보고서 기준)
- 공사중단 시점 및 기간
- 보유중인 미 시공 자재의 종류, 수량 및 보관상태
- 공사중단 이후 공사장 관리상태(무단방치 또는 관리인에 의한 관리 등)

□ 공사중단의 작간접적 원인(법 제4조 제1항 3호 관련)

- 개발 및 공사진행 일정
- 공사중단의 직·간접적 원인
- 공사중단 건축물에 대한 행정조치

□ 건축물별 권리관계(법 제4조 제1항 4호 관련)

- 토지 등기부 등본 권리내역(소유권 및 소유권 이외의 권리 포함)
- 소송 및 경매공매 진행여부 및 과정
- 유치권 등 권리관계 내역

□ 정비계획 관련 사항

- 공사중단 방치된 건축물의 유해등급 분류
- 계획 중인 건축물의 수요성 분석(부동산시장 여건 및 주변 현황 등을 고려한 개발타당성 검토결과를 개략적으로 기술)
- 활용방안 검토(철거, 수용 후 공공용으로 활용, 새로운 건축주 양도 등)

□ 수용관련 사항

- 토지의 개별공시지가, 토지 시세수준
- 유사 건물의 예상 신축단가(한국감정원 발간 ‘건물신축단가표’ 활용)
- 공정률 대비 예상 건물가치(공사중단에 따른 감가율 적용)
- 수용시 예상 보상추정액(토지 및 건물)

4) 사례별 실태조사 결과

① 사례 1 : 서울시 관악구 신림동 1433-1

□ 사업개요

- 일반 개요

- 본 사례지는 신림백화점 신축공사로 대지면적 약 3,700㎡에 지하 7층, 지상 12층 규모의 연면적 약 42,560㎡로 계획되었으며, 판매시설 및 영업시설, 문화 및 집회시설 등으로 활용될 예정

[표 2-25] 사례1 일반 개요

구 분	내 용
공사명	신림백화점 신축공사
소재지	서울시 관악구 신림동 1433-1외 15필지
대지면적	3,716.15㎡
건축면적	2,221.12㎡
건물연면적	42,560.10㎡
건폐율/용적률	59.77% / 614.82%
지역/지구	일반상업지역/지구단위계획구역주)
규모	지하 7층 / 지상 12층
용도	판매시설 및 영업시설, 문화 및 집회시설
구조	철골철근콘크리트조
공정률	-

주) 신림지구

- 사업장 현황 개요

- 본 사업장은 최초 건축허가(2004.8.10)를 받은 이후, 공사 착공기간 연기를 통해 2006년 8월 착공하였으며, 착공 시까지 건축주변경(2회), 설계변경(2회) 등이 존재함

[표 2-26] 사례1 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2004.08.10	-	2006.08	2012.03

□ 사례지 현장조사 결과

- 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본 현장은 신림역(지하철2호선) 사거리에 인접하여 소재하고, 신림로(왕복4차선)와 접하고 있으며, 신림역 사거리를 중심으로 동측에 르네상스 쇼핑몰³⁾, 남동측에 포도몰⁴⁾이 위치하여 신림역을 중심으로 동대문 쇼핑몰과 유사한 성격의 상권이 형성되어 있음
- 주변 토지이용상황은 대부분이 일반상업지역에 해당하고 있으며, 본 사례지 후면부는 준주거 용도에 해당되고 있음

[표 2-27] 사례1 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
토지이용 상황	도시지역, 일반상업지역, 중심미관지구, 제1종 지구단위계획구역 기숙사, 종교집회장, 안마시술소, 주유소 등은 불허용도
건축물 현황	르네상스 쇼핑몰, 포도몰 등 패션몰 형태의 상권으로 형성

- 사업부지 위치 및 현장사진



[그림 2-1] 사례1 위치 및 현장사진

- 사업 진행현황 및 공사 중단 원인
 - 본 사업장은 2009년 최초 시공사인 씨앤우방의 법정관리로 인하

3) 각종 의류 잡화 매장 및 프리머스 영화관, 르네상스 컨벤션 웨딩홀이 입점해 있음
 4) 지하8층~지상15층 규모로 스타벅스, 반디앤루니스, 의류 매장, 식당가, 롯데시네마 등이 입점해 있으며, 지난 3월 도이치자산운용 산하의 리프(RREEF)에 2,000억원에 매각됨

여 공사가 1차 중단되었다가 2011년 금호산업이 도급 형태로 공사 재개하였으나 자금부족으로 2012년 3월 다시 공사 중단됨

- 현재 공정률은 약 75%이며, 시행사에서 사업방식 변경을 위해 분양계약대상자들을 상대로 동의서 접수 중이며, 부족한 공사자금은 약 700억원 수준인 것으로 조사됨

- 사업장 관리 상태

- 위해도는 가림막을 설치하여 주변 안전 및 미관에 문제를 발생시키지 않는 상태라 할 수 있으나 미관측면의 개선은 필요하다고 판단됨
- 구조안전항목은 기능발휘에는 지장이 없으며 내구성 증진을 위해 일부 보수가 필요하다고 판단됨
- 관리상태의 경우 일반인의 출입은 불가능한 상태이며, 관리자로 판단되는 관리인들이 상주하여 출입을 통제하고 있었음

[표 2-28] 사례1 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
B(양호)	B(양호)	B(양호)

- 토지소유권 변동사항

[표 2-29] 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
2006.02.22	매매로 인한 소유권 이전 (주식회사 플레이셀)
2006.02.22	신탁에 의한 소유권 이전(주식회사 생보부동산신탁)
2011.03.18	신탁에 의한 소유권 이전(한국자산신탁 주식회사)
2013.03.05	신탁에 의한 소유권 이전(주식회사 무궁화신탁)

- 활용가능성 예측

- 본 사례지의 경우 신림백화점으로 계획된 시설이며, 판매·영업·문화시설 등이 포함될 예정임
- 주변 패션몰 형태의 상권이 형성되어 있는 점을 감안할 때, 현재 도입예정시설들로 개발이 이루어지는 것이 타당하다고 판단됨

- 주변지역에 롯데백화점 및 기존 패션몰이 입점하고 있어 사업성패의 리스크가 존재할 것으로 판단됨. 백화점이라는 랜드마크를 중심으로 주요 타겟층을 설정한 후에 수요층에 대한 전폭적인 마케팅을 실시한다면 향후 건축물의 활용도는 용이할 것으로 판단됨

- 철거의 필요성

- 현장상황과 동일하게 건축물의 공정은 75%의 상황임에 철거는 현실적으로 불가능하며, 설계변경 또한 어려울 것으로 판단됨에 기존 계획안대로 사업은 추진되는 것이 합당하다고 판단됨

□ 사례지 가치평가

- 개별공시지가

- 본 사업장의 개별공시지가는 2,730,000원/㎡이며, 아래 표와 같음

[표 2-30] 사례1 공시지가 현황

지목	지번	면적(㎡)	개별공시지가(원)	가격시점
대	신림동1433-1	193.7	12,300,000	2013.01

- 인근 유사토지의 거래사례 및 평가전례

- 대상 부동산 인근의 거래사례는 아래 표와 같이 지목이 대인 경우 5,297천원/㎡에 거래된 사례가 있음
- 본 거래사례는 토지거래가 아닌 건축물에 대한 부분이며, 건물 연면적 대비 단가를 산출하였음
- 인근 감정평가 전례는 아래 표와 동일하게 2013년 2월 3,105천원/㎡에 평가된 전례가 있음

[표 2-31] 사례1 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	연면적(㎡)	단가(천원/㎡)	시점	용도지역
거래사례	1641-2	대	37,758.82	5,297	2013.02	일반상업
인근 감정전례	1431-4	대	1,546.41	3,105	2013.02	일반상업

- 대상 토지 적정가격
 - 대상 부동산의 공시지가 및 인근 거래사례 등을 고려할 경우 단가는 18,500,000원/㎡이 적정한 것으로 판단되며, 예상되는 토지가격은 약 687억원인 것으로 분석됨

[표 2-32] 사례1 적정 토지가격

구분	면적(㎡)	토지단가(천원/㎡)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	3,716.15㎡	18,500	68,748,775

- 공정률 대비 현재시점 예상 건물가치
 - 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 백화점 공사비 표준단가 @1,594천원/㎡인 것으로 조사됨
 - 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약70~80% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률은 확인을 요함
 - 공정률 대비 예상되는 건물가치는 아래 표와 같이 49,863백만원인 것으로 분석됨

[표 2-33] 사례1 건물가치

구분	면적(㎡)	공사단가(천원/㎡)	공정률	잔존가치율	금액(천원)
건축물	42,560.10	1,594	75%	49/50	49,863,000

- 수용시 예상보상 추정액
 - 토지 및 건축물을 가치 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래 표와 같이 118,612백만원인 것으로 분석됨

[표 2-34] 사례1 보상추정액(원가법적용)

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	68,748,775	49,863,000	118,611,775

□ 소결

- 관할행정청인 관악구청 담당자 면담 결과, 공사 중단 현장을 별도로 관리하고 있지 않았으며 사업진행상황 등에 대한 구체적인 사항에 대해서는 파악하지 못하고 있는 것으로 확인됨

- 현장 조사 결과 유치권자가 고용한 용역업체 사람들로 인해 현장 출입을 제지당했으며, 현장 출입을 위해 유치권자와 직접 연락을 시도했으나 연락처를 알 수 없었음

② 사례 2 : 서울시 성동구 성수동1가 685-700

□ 사업개요

- 일반 개요
 - 본 사례지는 주상복합건물 신축공사로 대지면적 약 18,000㎡에 지하 7층, 지상 51층 규모의 연면적 약 204,600㎡로 계획되었음. 건물의 용도로는 공동주택 및 업무시설, 문화집회시설 및 상업시설 등으로 활용될 예정에 있음

[표 2-35] 사례2 일반 개요

구 분	내 용
공사명	한숲 e-편한세상 신축공사
소재지	서울시 성동구 성수동1가 685-700외 1필지
대지면적	18,315.00㎡
건축면적	4,587.49㎡
건물연면적	204,559.92㎡
건폐율/용적률	25.05% / 599.87%
지역/지구	일반상업지역/제1종지구단위계획구역(주1)
규모	지하 7층 / 지상 51층(주거동2개동, 업무동1개동)
용도	공동주택, 업무시설, 문화집회시설, 상업시설
구조	철골철근콘크리트조
공정률	6.3%

주1) 특별계획구역 3블록

- 사업장 현황 개요
 - 본 사업장은 2007년 10월 22일 서울시로부터 건축허가를 받았으나, 당초 대형평형 위주의 설계로 분양성이 저조할 것으로 판단되어 설계변경과 함께 분양시기를 조절하고 있는 것으로 조사됨

[표 2-36] 사례2 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2007.10.22	-	-	2009.03

□ 사례지 현장조사 결과

- 주변 토지이용 및 건축물 현황
 - 본 사업장은 서울숲역(분당선) 인근에 소재하며, 왕십리로(왕복6차선)와 접하고 있음
 - 본 사업장 북서측으로는 한화건설에서 역대최고의 분양가(4,390만원/3.3㎡)로 공급한 갤러리아 포레가 소재하며, 동측으로는 주택재건축을 추진 중인 동아아파트와 장미아파트가 위치하고 있음
 - 주변 토지이용상황은 대부분이 도시지역, 일반상업지역에 해당하고 있으며, 본 사례지 주변으로 주로 공원 용도가 분포하고 있음

[표 2-37] 사례2 토지이용 및 건축물 현황

구분	요약
토지이용 상황	도시지역, 일반상업지역, 제1종 지구단위계획구역(독섬) 종교집회장, 수리점, 의료시설(장례식장) 등은 불허용도
건축물 현황	갤러리아 포레, 서울 숲 등이 위치하고 있음 서울시 내 유망 주거지역 및 초고층 건축물에 대한 관심 증가

• 사업부지 위치 및 현장사진



[그림 2-2] 사례2 위치 및 현장사진

- 사업 진행현황 및 공사 중단 원인
 - 시공사인 대림건설은 부동산 경기 침체 등에 의한 이유로 공사재개에 대한 시기를 지속적으로 검토 중인 것으로 조사됨
 - 대략적인 공사중단 시점은 2009년 3월로 공사가 중단된 시점에서 약 4년이 경과한 상태이고, 현재 공정률은 약 6.3%로 터파기와 바닥공사가 완료되었음. 시공사인 대림건설에서 현장을 관리하고 있어 언제든지 공사재개가 가능한 상황으로 판단됨
 - 현재 부동산시장의 경기 침체 등으로 인하여 공사 속개의 여부는 불투명하지만, 대림산업은 설계변경을 통해서라도 본 사업장의 개발에 대한 추진노력을 기할 것으로 판단됨
- 사업장 관리 상태
 - 위해도는 가림막을 설치하여 가림막의 상태가 양호하며, 가림막은 주변과 어울리는 색채를 사용하거나 벽화를 그리는 등 미관 개선을 위한 노력을 하였다고 판단됨
 - 구조안전항목도 기능발휘 지장은 없으며 내구성 증진을 위해 일부 보수가 필요함
 - 관리상태의 경우 일반인의 출입은 불가능한 상태이며, 출입에 대한 안내문구가 부착되어 있었음

[표 2-38] 사례2 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
A(우수)	B(양호)	B(양호)

- 토지소유권 변동사항

[표 2-39] 사례2 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항	지분 현황
2005.06.30	매매로 인한 소유권 일부이전(대림산업 주식회사)	지분 18503분의 18200
2007.08.30	매매로 인한 소유권 일부이전(대림산업 주식회사)	지분 18503분의 115
2007.08.30	공유물 분할에 의한 소유권 이전(대림산업주식회사)	지분 18503분의 188
2007.11.26	신탁에 의한 소유권 이전(대한주택보증주식회사)	-

- 활용가능성 예측

- 본 사례지의 경우 대립산업에서 주상복합으로 계획한 시설이며, 건물의 용도로는 판매·영업·문화시설 등이 포함될 예정임
- 주변에는 주상복합시설인 갤러리아 포레와 같은 형태의 고급 주거 단지가 존재하며, 서울숲 공원과 바로 인접하여 있음. 대상지는 주상복합 부지로서 건물의 입지 및 주변 환경여건에 있어서는 최상의 입지라고 할 수 있음
- 또한 서울시의 초고층 건물의 허용사항과 주변 삼표시멘트 부지 등을 활용한 대기업의 사옥건설 계획 등 향후 지역의 발전 가능성이 매우 높을 것으로 나타나 기존 도입예정시설들로 개발이 이루어지는 것이 타당하다고 판단됨
- 부동산경기 침체로 시공사의 공사재개가 불투명한 것은 사실이지만, 해결대안으로써 갤러리아 포레의 VVIP대상 분양마케팅 등을 활용하는 등 분양성에 대한 관심을 더욱 높여야 할 것으로 판단됨

- 철거의 필요성

- 현장상황의 경우 공정률은 약 6%정도로 일부 설계변경 등은 가능할 수 있으며, 시공사의 사업포기 시에는 철거가 가능할 수 있다고 판단됨. 하지만 소유자가 대기업인 점과 부동산 경기변화 가능성 등에 따라 기존 계획안대로 사업이 추진되는 것이 합당하다고 판단됨

□ 사례지 가치평가

- 개별공시지가

- 본 사업장의 공시지가는 15,500,000원/m² 이며, 아래 표와 같음

[표 2-40] 사례2 공시지가 현황

지목	지번	면적(m ²)	개별공시지가(원)	가격시점
대	성수1가 685-700	17,138.0	15,500,000	2013.01

- 인근 유사토지의 거래사례 및 평가전례
 - 대상 부동산 인근의 거래사례는 아래 표와 같으며, 2012년도에 3종 일반주거지역에서 8,102천원/m²에 거래된 사례가 있음
 - 인근지역의 일반상업지역에 대한 최근 감정평가 전례는 19,000천원/m²인 것으로 조사됨

[표 2-41] 사례2 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(m ²)	단가(천원/m ²)	시점	용도지역
인근 거래사례	694-84	대	92.0	8,102	2012.10	3종 일반주거
인근 감정전례	685-701	대	19,002.0	19,000	2011.02	일반상업

- 대상 토지 적정가격
 - 대상 부동산의 공시지가 및 인근 거래사례 등을 고려할 경우 단가는 19,500,000원/m²이 적정한 것으로 판단되며, 예상되는 토지가격은 약 3,571억원인 것으로 분석됨

[표 2-42] 사례2 적정 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(천원/m ²)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	18,315.15m ²	19,500	357,142,500

- 공정률 대비 현재시점 예상 건물가치
 - 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 아파트 공사비 표준단가 @1,086천원/m²인 것으로 조사됨
 - 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 5-7% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률은 확인을 요함
 - 공정률 대비 예상되는 건물가치는 12,262백만원인 것으로 분석됨

[표 2-43] 사례2 건물가치

구분	면적(m ²)	공사단가(천원/m ²)	공정률	잔존가치율	금액(천원)
건축물	204,559.92	1,086	6%	46/50	12,262,794

- 수용시 예상보상 추정액
 - 상기에서 분석한 토지 및 건축물을 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래표와 같이 369,405백만원인 것으로 분석됨

[표 2-44] 사례2 보상추정액(원가법적용)

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	357,142,500	12,262,794	369,405,294

□ 소결

- 관할행정청인 서울시청 담당자 면담 결과, 공사 중단 현장을 별도로 관리하고 있지는 않고 있었음. 또한 사업자에게 공사 중단 및 재개에 대한 보고의무가 없어 구체적인 내용은 파악하지 못하고 있는 실정으로 확인됨
- 현장에 5m가 넘는 펜스가 설치되어 현장에 출입할 수 없었으며, 시청 담당자 역시 관할행정청에서 강제적으로 현장조사를 요구하기 어렵다는 입장을 표명함

③ 사례 3 : 서울시 중랑구 상봉동 79-10

□ 사업개요

- 일반 개요
 - 본 사례지는 주상복합건물 신축공사로 대지면적 약 7,000㎡에 지하 8층, 지상 41층 규모의 연면적 약 100,000㎡로 계획되었으며, 공동주택 및 업무시설, 문화집회시설 및 영업시설 등으로 활용될 예정에 있음

[표 2-45] 사례3 일반 개요

구분	내용
공사명	성원쌍떼르시엘 신축공사
소재지	서울시 중랑구 상봉동 79번지 외 10필지
대지면적	7,100.10㎡
건축면적	3,548.55㎡

구 분	내 용
건물연면적	99,839.19㎡
건폐율/용적률	49.98% / 771.93%
지역/지구	일반상업지역/지구단위계획구역
규모	지하 8층 / 지상 41층
용도	공동주택, 문화집회시설(영화관), 판매 및 영업시설
구조	철근콘크리트조
공정률	80%

• 사업장 현황 개요

- 본 사업장은 2005년 12월 16일 건축허가를 받고, 착공하였으나 시공사인 성원건설이 2010년 법정관리에 들어가면서 공사 중단

[표 2-46] 사례3 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2005.12.16	-	-	2010.03

□ 사례지 현장조사 결과

• 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본 사업장은 망우역(중앙선) 사거리에 소재하며, 망우로(왕복7차선)와 접하고 있음
- 망우역 사거리를 중심으로 북측으로 상봉엠코이노시티, 서측으로 코스트코 코리아(상봉점), 남측으로 상봉터미널, 남동측으로 이마트 상봉점이 소재하여, 대형마트 상권이 성숙함
- 주변 토지이용상황은 대부분이 도시지역, 일반상업지역에 해당하고 있으며, 본 사례지 주변으로 철도역 및 여객터미널 등이 위치하고 있음

[표 2-47] 사례3 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
토지이용 상황	도시지역, 일반상업지역, 중심미관지구 제1종 지구단위계획구역, 지구단위계획구역(망우지구)
건축물 현황	망우역에 인접 및 상봉엠코이노시티 등 신규 건축물들과 인접 대형마트(코스트코, 이마트) 및 상봉터미널 인접

• 사업부지 위치 및 현장사진



[그림 2-3] 사례3 위치 및 현장사진

• 진행현황 및 공사 중단 원인

- 대략적인 공사 중단 시점은 2010년 3월로 공사 중단 기간은 약 3년이 넘었으며, 현재 공정률은 약 80%로 대한주택보증에서 사고 사업장 처리 수순으로 공매절차를 진행하였으나 유찰된 상태임
- 당시 시공사였던 성원건설은 현재 부도 처리된 상태이며, 기 분양자들의 경우 분양대금은 모두 돌려받은 상황임

• 사업장 관리 상태

- 위해도는 가림막을 설치하여 주변 안전 및 미관에 문제를 발생시키지 않는 상태이지만, 미관을 위한 개선은 필요하다고 판단됨
- 구조안전항목도 기능발휘에는 지장이 없다고 판단됨
- 관리상태의 경우 일반인의 출입이 불가능하고, 출입 및 접근방지 경고문구가 부착되어 있으며, 건축물로의 출입은 불가능한 상태임

[표 2-48] 사례3 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
B(양호)	B(양호)	A(우수)

- 토지소유권 변동사항

[표 2-49] 사례3 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
2005.03.21	매매로 인한 소유권 이전(주식회사 연수개발)
2005.07.20	신탁에 의한 소유권 이전(주식회사 한국토지신탁)
2005.08.25	신탁재산 귀속에 의한 소유권 이전(주식회사 연수개발)
2005.08.25	신탁에 의한 소유권 이전(주식회사 다올부동산신탁)
2006.03.22	신탁재산 귀속에 의한 소유권 이전(주식회사 연수개발)
2006.03.22	신탁에 의한 소유권 이전(대한주택보증 주식회사)

- 활용가능성 예측
 - 본 사례지의 경우 성원건설에서 주상복합으로 계획된 시설이며, 판매·영업·문화시설 등이 포함될 예정임
 - 대상지 주변에는 유통시설인 코스트코와 이마트가 입지하고 있고, 지하철 망우역과도 인접하여 있음. 주변 상봉터미널의 경우에도 향후 부지개발 가능성이 높은 지역으로서 입지측면에서는 우수한 환경이라 판단할 수 있음
- 철거의 필요성
 - 본 사업장은 공정률이 80%에 달하고 있어 현실적으로 철거는 불가능하며, 철거를 시행한다 할지라도 효율성 측면에서는 바람직하지 않다고 판단됨
 - 부동산 경기침체 등으로 인하여 새로운 주인을 찾지 못해 장기 공사중단 방치상태이지만 본래 개발계획대로 진행되는 것이 효율적이라 판단됨

□ 사례지 가치평가

- 개별공시지가
 - 본 사업장의 지번별 공시지가는 5,850,000원/㎡ 임

[표 2-50] 사례3 공시지가 현황

지목	지번	면적(㎡)	개별공시지가(원)	가격시점
대	상봉동 79-9	5,046.6	5,850,000	2013.01

- 인근 유사토지의 거래사례 및 평가전례
 - 대상 부동산 인근의 거래사례 및 평가전례는 아래 표와 같으며, 본건은 대상 토지 중 11,817천원/㎡에 거래된 사례가 있음
 - 본건의 감정평가 전례는 2010년이 가장 최근으로 24,986천원/㎡이었으며, 인근지역의 최근 감정평가 전례는 근린상업지역이 8,900천원/㎡인 것으로 조사됨

[표 2-51] 사례3 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	시점	용도지역
거래사례	79-9	대	5,046.6	11,817	2012년 5월	일반상업
본건 감정전례	79	대	7,100.10	24,986	2010년 10월	일반상업
인근 감정전례	113-4	대	1,546.41	8,900	2013년 4월	근린상업

- 대상 토지 적정가격
 - 대상 부동산의 공시지가 및 인근 거래사례 등을 고려할 경우 단가는 11,000,000원/㎡이 적정한 것으로 판단되며, 예상되는 토지가격은 약 781억원인 것으로 분석됨

[표 2-52] 사례3 적정 토지가격

구분	면적(㎡)	토지단가(천원/㎡)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	7,100.10㎡	11,000	78,101,100

- 공정을 대비 현재시점 예상 건물가치
 - 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 상가아파트 공사비 표준단가 @1,499천원/㎡인 것으로 조사됨
 - 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 75~85% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률은 확인을 요함
 - 공정률 대비 예상되는 건물가치는 112,543백만원인 것으로 분석

[표 2-53] 사례3 건물가치

구분	면적(m ²)	공사단가 (천원/m ²)	공정률	잔존 가치율	금액(천원)
건축물	99,839.19	1,499	80%	47/50	112,543,527

- 수용시 예상보상 추정액
 - 상기에서 분석한 토지 및 건축물을 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래표와 같이 190,645백만원인 것으로 분석됨

[표 2-54] 사례3 보상추정액(원가법적용)

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	78,101,100	112,543,527	190,644,627

□ 소결

- 관할행정청인 서울시청 담당자 면담 결과, 공사중단 현장을 별도로 관리하고 있지 않았으며, 사업자에게 공사 중단 및 재개에 대한 보고의무가 없어 구체적인 내용은 파악하지 못하고 있는 것으로 확인됨
- 현장에 5m가 넘는 펜스가 설치되어 현장에 출입할 수 없었으며, 시청 담당자 역시 관할행정청에서 강제적으로 현장조사를 요구하기 어렵다는 입장을 표명함

④ 사례 4 : 서울시 종로구 통의동 35-17

□ 사업개요

- 일반 개요
 - 본 사례지는 일반음식점 신축을 위한 공사로 대지면적 약 560m²에 지하 1층, 지상 4층 규모의 연면적 약 1,000m²로 계획되었으며, 근린생활시설로 활용될 예정에 있음

[표 2-55] 사례4 일반 개요

구분	내용
공사명	일반음식점 신축공사

구 분	내 용
소재지	서울시 종로구 통의동 35-17번지
대지면적	560.20m ²
건축면적	303.97m ²
건물연면적	998.35m ²
건폐율/용적률	54.26% / 138.36%
지역/지구	도시지역/2종일반주거지역
규모	지하 1층 / 지상 4층
용도	제2종 근린생활시설
구조	철근콘크리트조
공정률	0%

• 사업장 현황 개요

- 본 사업장은 2004년 8월 12일 건축허가를 받았으나 이후 실제 건축은 이루어지지 않고 있음

[표 2-56] 사례4 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2004.08.12	-	2006.08.17	-

□ 사례지 현장조사 결과

• 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본 사업장은 경복궁역 주변에 소재하고 있으며, 광화문 및 청와대와 인접하고 있음
- 본 사례지를 중심으로 동측으로 대림미술관 등의 여러 미술관들이 입지하고 있으며, 서측 및 북측으로는 통의동 전통 한정식 음식점들이 소재하여 예술과 전통음식점 등의 상권이라 할 수 있음
- 주변 토지이용상황은 대부분이 제2종 일반주거지역이며, 광화문 및 청와대 등 주변 문화재를 통한 최고고도지구(16m)로 지정

[표 2-57] 사례4 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
토지이용 상황	도시지역, 제2종 일반주거지역, 최고고도지구(16m) 제1종 지구단위계획구역
건축물 현황	미술관, 광화문 등 문화재 시설 위치 전통한정식 등 음식 관련업종 존재

• 사업부지 위치 및 현장사진



[그림 2-4] 사례4 위치 및 현장사진

• 진행현황 및 공사 중단 원인

- 공사중단 시점은 현장부지의 상태로 보아 착공일 이후 별다른 진행은 없었던 것으로 판단되며, 터파기 공사 등의 흔적조차 알 수 없는 상황으로 실질적 공사 진행은 이루어지지 않은 것으로 판단
- 관할행정청인 종로구청 담당자 면담 결과, 공사중단 현장에 대해서 별도로 관리의 의무에 대한 사항 및 인지를 하지 못하고 있었음. 또한 사업자에게 공사 중단 및 재개에 대한 보고의무가 없어 구체적인 내용은 파악하지 못하고 있는 것으로 확인됨
- 공사 중단의 이유로는, 본 사례지의 건물 계획용도는 일반음식점이었지만 이면도로에서 현 사례지로의 진입 등에 있어서 자동차의 출입은 불가능하며, 소유자의 자금부족에 인한 미사업 진행으로 판단됨
- 현장부지를 둘러싸고 있는 펜스는 동측면에만 3m가 넘는 펜스가 설치되어 현장에 출입할 수 없었으며, 서측면은 기존건물의 벽으로 판단되는 시설물로 되어 있었음. 북측 및 남측은 다른 주거시설과의 경계벽으로 이루어져 있는 상황임

- 사업장 관리 상태

- 위해도는 가림막을 설치하여 주변 안전 및 미관에 대한 문제를 유발하지 않는 상태이지만, 가림막 외 시멘트벽으로 형성되어 있는 서측의 경우는 부분파손 등이 진행되어 미관개선이 필요한 것으로 판단됨
- 구조안전항목은 현재 건축물 자체가 없는 상황이고, 구조안전에 대한 판단은 불가능한 상태로서 보통수준으로 책정함
- 관리상태의 경우 일반인의 출입은 불가능한 상태이지만, 서측 시멘트 벽(파손부분)을 통하여 담을 넘어 사업장으로 들어갈 수는 있는 상황임

[표 2-58] 사례4 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
B(양호)	C(보통)	C(보통)

- 토지소유권 변동사항

[표 2-59] 사례4 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
2003.10.22	매매로 인한 소유권 이전(강태선)
2006.03.27	근저당권설정(기업은행 채권최고액 6억원)

- 활용가능성 예측

- 본 사례지의 경우 일반음식점으로 계획된 시설이며 사례지 주변에는 전통한정식 및 미술관, 문화대 등이 입지하여 있음
- 부동산 경기침체 및 소유자의 자금사정으로 인하여 공사가 진행되지 않았을 것으로 판단되며, 기존 개발계획인 음식점으로의 향후 개발은 바람직하지 않을 것으로 판단됨
- 현 사업장의 위치는 자동차의 접근 및 주차시설 공간부재 문제가 존재하고, 이면도로에서도 현장을 눈으로 인지할 수 없을 정도로 안쪽에 위치하고 있어 일반음식점으로 적합하지는 않다고 판단됨

- 철거의 필요성
 - 본 사업장은 공사진행이 실제 이루어지지 않았다고 할 수 있으며, 철거를 위한 구조물도 존재하지 않는 상태임

□ 사례지 활용방안 및 가치평가

- 개별공시지가
 - 본 사업장의 지번별 공시지가는 2,730,000원/㎡ 임

[표 2-60] 사례4 공시지가 현황

지목	지번	면적(㎡)	개별공시지가(원)	가격시점
대	통의동 35-17	705.1	2,730,000	2013.01

- 유사토지의 거래사례 및 평가전례
 - 대상 부동산 인근의 거래사례 및 평가전례는 아래 표와 같으며, 본건 인근 토지 중 최근 13,750천원/㎡에 거래된 사례가 있음
 - 본건 인근지역의 최근 감정평가 전례는 제2종일반주거지역이 8,040천원/㎡인 것으로 조사됨

[표 2-61] 사례4 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	시점	용도지역
거래사례	42-4	대	18.2	13,750	2013년 4월	2종일주
인근 감정전례	35-16	대	118.10	8,040	2011년 9월	2종일주

- 대상 토지 적정가액
 - 대상 부동산의 공시지가 및 인근 거래사례 등을 고려할 경우 단가는 6,000,000원/㎡이 적정한 것으로 판단되며, 예상되는 토지가격은 약 42억원인 것으로 분석됨

[표 2-62] 사례4 적정 토지가격

구분	면적(㎡)	토지단가(천원/㎡)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	705.10㎡	6,000	4,230,600

- 공정률 대비 현재시점 예상 건물가치
 - 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 점포 및 상가 공사비 표준단가 @802천원/m²인 것으로 조사됨
 - 현재 나대지 상태로 건축물이 존재하지 않으며, 바닥공사 등 기초 공사도 진행되지 않은 상태임
- 수용시 예상보상 추정액
 - 상기에서 분석한 토지 및 건축물을 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래표와 같이 4,230백만원인 것으로 분석됨

[표 2-63] 사례4 보상추정액

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	4,230,600	0	4,230,600

□ 소결

- 관할행정청인 종로구청 담당자 면담 결과, 공사중단 현장을 별도로 관리하고 있지는 않고 있었으며, 사업자에게 공사 중단 및 재개에 대한 보고의무가 없어 구체적인 내용은 파악하지 못하고 있는 것으로 확인됨
- 현장에 대한 접근성은 가림막 펜스 및 주변에 위치한 기존주택 담벽과 맞닿아 있어 출입을 할 수 없었으며, 시청 담당자 역시 관할 행정청에서 강제적으로 현장조사를 요구하기 어렵다는 입장 표명
- 본 사례지는 개인소유의 토지로 공사중단 원인 및 향후 계획 등을 관할구청에서 조차 알 수 없다는 의견을 전달받았으며, 현장방문 결과 기존 개발계획인 음식점 용도는 사업성이 없을 것으로 판단

⑤ 사례 5 : 충청남도 천안시 서북구 신당동 468-7

□ 사업개요

• 일반 개요

- 본 사업장은 6,110㎡의 부지에 115세대의 아파트를 신축하는 사업으로 현재 외부골조 공사는 완료되었으나, 내부 마감 및 전기설비 등의 공사가 중지된 상태이며, 전체적인 공정률은 약 65% 정도임

[표 2-64] 사례5 일반 개요

구분	내용
공사명	신당 대일 주택건설사업
소재지	충청남도 천안시 신당동 468-7, 468-26번지
대지면적	6,110.00㎡
건축면적	1,526.49㎡
건물연면적	11,644.17㎡
건폐율/용적률	24.98%/147.87%
지역/지구	-
규모	지하 1층, 지상 10층/ 2동(부 5개동) /115세대
용도	공동주택(아파트)
구조	철근콘크리트
공정률	65%

• 사업장 현황 개요

- 본 사업장은 최초 주택건설사업계획 승인(1998.09.12)을 받은 이후 1999년 6월에 착공하였으나 자금사정으로 인해 현재까지 공사 중지 및 재개(2013년 5월 공사재개 신고)를 반복하고 있으며, 회사자금난으로 공사가 정상적으로 추진될지는 불확실함

[표 2-65] 사례5 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
1998.09.21	1999.03(1차변경)	1999.06	1999.11(최초)

□ 사례지 현장조사 결과

• 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본 사업장 인근은 농경지 및 중·소규모의 공장 등이 혼재하는 지

역으로, 북동측으로 태청그린빌라 등 일부 공동주택주거지가 형성되어 있으나, 대부분 인근지의 용도는 공장 또는 농경지임

[표 2-66] 사례5 주변 토지이용 및 건축물 현황

구분	요약
주변 토지이용 상황	천안시 서북구 신당동 소재 “천안천일고교” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 중소규모의 공장, 단독주택, 다세대주택 등이 혼재하는 지역임
주변 건축물 현황	북동측으로 태청그린빌라, 북서측으로 전 및 서울사료공장, 남서측 및 남동측으로 농경지 등이 소재함

- 사업부지 위치 및 현장사진
 - 본 사업장은 1호선(경부선) 직산역에서 1.3km거리에 위치하고 있음. 사례지 인근은 비료공장 및 연립주택이 접하고 있으나, 대부분 전답으로 이용되는 자연녹지지역임



[그림 2-5] 사례5 위치 및 현장사진

- 사업 진행현황 및 공사 중단 원인
 - 본 사업장은 자금 부족으로 인해 사업이 중지되었으며, 부동산 경기 악화 및 주택수요 감소로 인해 사업성도 악화된 것으로 판단됨

- 개발 및 공사 진행 경과

[표 2-67] 사례5 대상지 개발 및 공사 진행

날 짜	공사 진행 결과
1996.11.07	주택건설사업계획사전결정통지
1998.09.12	주택건설사업계획승인
1999.03.29	주택건설사업계획승인 변경통보(1차)
	시공자 : (주)신일종합건설 → 두성라이프(주)
	사업기간 : 1998.09-1999.12 → 1999.03-2000.10
1999.06.30	건축물착공신고서 수리통보
1999.11.24	감리중단 및 철수보고
1999.12.04	공사재개 신고에 따른 회신
2000.07.07	주택건설사업계획승인 변경통보(2차)
	공사 중단 건축물 행정조치(천안시 → 시공사 또는 소유자)
1999.11.26	공사중지에 따른 안전관리철저
2001.09.03	주택건설공사 감리포기 및 공사중지 지시
2003.07.23	공사중지 명령(사유 : 안전조치 미이행등)
2009.08.03	주택건설사업 관련 공사중지 및 재개절차 안내
2012.11.12	공사중단 현장 공사재개에 민원에 대한 현장점검

- 경매 진행 현황

[표 2-68] 사례5 경매 진행 현황

경매 진행 현황				
내용	2013년 8월 22일 강제경매개시 결정(2013타경17376)			
대상지	천안7계 2012-15328(1)/ 입의	천안6계 2011-22121/입의	천안2계 2011-3144/강제	천안6계 2008-14502/ 입의
채권자	최상규	천웅건설	조경호	수협중앙 수도권여신관
채무자	KM종합개발	유림디엠씨	열림개발	태림건설
소유자	천웅건설	태림건설	열림개발	태림건설
감정기관	경일감정	태평양감정	태평양감정	한국감정원
가격시점	2012.09.05	2012.02.07	2011. 04. 01	2008. 08. 28
평가대상	아파트 46개호	468-7번지 (임야 5,094㎡)	아파트 65개호	468-7번지 (임야 5,094㎡)
평가금액	1,827,000,000원	2,954,520,000원	2,337,200,000원	2,954,520,000원
최종결과	취하 (2013.06.25)	취하 (2012.09.13)	낙찰 낙찰일:2011.08.22 낙찰가 : 1,900,000,000원	취하 (2011.03.25)

- 사업장 관리 상태
 - 본 사업장은 공사가 장기간 중단되어 왔으며 공사 재개 및 중단을 반복하게 되었으나, 주변 안전 및 미관에 큰 문제는 발생시키지 않은 것으로 파악됨
 - 다만, 외부적으로 구조적 문제는 없는 것으로 보이나, 10년 이상 공사가 진행됨에 따라 구조안전문제에 대한 검토 필요

[표 2-69] 사례5 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
B(양호)	B(양호)	B(양호)

- 소유권 변동사항
 - [신당동 468-7] 토지소유권 변동사항

[표 2-70] 신당동 468-7 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
1997.02.03	경매낙찰로 인한 소유권이전(대일전문 주식회사)
2007.11.19	경매낙찰로 인한 소유권이전(주식회사 태림건설)

- [신당동 468-26] 토지소유권 변동사항

[표 2-71] 신당동 468-26 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
1997.02.03	경매낙찰로 인한 소유권이전(대일전문 주식회사)
1999.11.07	공매낙찰로 인한 소유권이전(김용덕)
2001.03.10	매매로 인한 소유권이전(윤용중)
2012.12.07	매매로 인한 소유권이전(주식회사 천웅건설)

- [신당동 468-7] 소유권 외의 권리내역 변동사항

[표 2-72] 신당동 468-7 소유권 외의 권리내역 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
2007.11.16	근저당 975,000,000원(유수호)
2008.03.03	근저당 1,040,000,000원(주식회사 케이알앤씨, 고동철) cf : 채무자 유림디앤씨에 대한 소유권변동 현황 추가 확인필요
2008.08.29	근저당 300,000,000원(박성배)
2008.09.05	근저당 700,000,000원(임한규)
2013.07.11	근저당 71,500,000원(최형자)

- [신당동 468-26] 소유권 외의 권리내역 변동사항

[표 2-73] 신당동 468-26 소유권 외의 권리내역 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
2011.04.22	근저당 600,000,000원(오화섭)
2013.03.15	근저당 420,000,000원(정선영)

- 활용가능성 예측
 - 인근 지역의 아파트 수요는 꾸준히 있는 것으로 분석되었으며, 인근에 산업단지들이 입지하여 아파트에 대한 일정한 수요가 있을 것으로 판단됨
 - 다만, 인근지역에 비해 기반시설이 열악하고 입지도 주거지역에서 다소 떨어져 있으므로 분양가격이 인근 아파트보다 낮아져야 할 것으로 판단됨
- 철거의 필요성
 - 본 사업장은 이미 65% 가까이 공사가 진행되고 있고, 현재 내부 설비 및 전기 설비 등의 아파트 내부 마감 등이 완료되지 않음을 두고 판단해 보았을 때 철거보다는 준공 후 매각하는 것이 바람직

□ 사례지 가치평가

- 개별공시지가
 - 본 사업장의 468-7외 1번지의 지번별 개별공시지가는 아래 표와 같음

[표 2-74] 사례5 공시지가 현황

지목	지번	면적(m ²)	개별공시지가(원)	가격시점
임야	468-7	5,094	286,000	2013.01
전	468-26	1,097	216,000	2013.01

- 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례
 - 대상 부동산 인근의 거래사례는 아래 표와 같이 지목이 전인 경우 265천원/㎡에 거래된 사례가 있음

[표 2-75] 사례5 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	연면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	시점	용도지역
거래사례	461-10	전	2,284	265	12.04.05	자연녹지

- 대상 부동산의 468-7번지의 경우 아래 표와 같이 2012년 2월에 580천원/㎡에 감정 평가된 전례가 있으며, 인근의 경우 461-1번지가 360천원/㎡에 감정 평가된 전례가 있음

[표 2-76] 사례5 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	연면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	시점	용도지역
본건 감정전례	468-7	대	5,094	580	12.02.07	자연녹지
인근 감정전례	461-1	잡	7,604	360	12.04.10	자연녹지

- 대상토지 적정가격
 - 대상 부동산의 공시지가 및 인근 거래사례 등을 고려할 경우 단가는 500천원/㎡이 적정한 것으로 판단되며, 예상되는 토지가격은 약 31억원인 것으로 분석됨

[표 2-77] 사례5 적정 토지가격

구분	면적(㎡)	토지단가(천원/㎡)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	6,111㎡	500	3,055,500

- 공정률 대비 예상 건물가치
 - 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 아파트 공사비 표준단가는 @1,027천원/㎡인 것으로 조사됨
 - 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 60~70% 정도인 것으로 추정됨. 따라서 정확한 공정률은 확인이 필요함

- 공정률 대비 예상되는 건물가치는 아래 표와 같이 1,946백만원인 것으로 분석됨

[표 2-78] 사례5 건물가치

구분		면적(㎡)	공사단가 (천원/㎡)	공정률	잔존가치율	금액(천원)
아파트	지상	8,811.52	1,027	65%	37/50	1,946,006
	지하	2,495.69	892			
상가		336.96	710			

- 수용시 예상보상 추정액
 - 상기에서 분석한 토지 및 건축물 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래 표와 같이 약 5,002백만원인 것으로 분석됨

[표 2-79] 사례5 보상추정액(원가법적용)

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	3,055,500	1,946,006	5,001,506

□ 소결

- 건축주 면담 결과, 지난 5월 공사재개를 신고한 후 공사를 재개하고 있으며, 현재 감리업체 선정을 진행하고 있다고 설명함
- 관할행정청인 천안시청 담당자 면담 결과, 공사를 재개 하였으나 10년 넘게 공사가 지연된 사업장임에 따라 공사재개 및 준공일정은 확정하기 어렵다고 함
- 현장조사 결과, 소유자는 자금사정이 양호할 경우 내년 초까지 준공이 가능하다고 설명하였음. 그러나 현장에서는 대부분의 공사가 중지되어 있고 일부 전기공사만 진행되고 있었으며, 자금사정으로 인해 단기간 공사 완료는 어려울 것으로 판단됨
- 예상되는 보상금액은 분양리스크 등 제반요인 등을 고려하면 약 50억원 이하에서 결정되는 것이 적정할 것으로 판단됨

⑥ 사례 6 : 충청남도 서산시 읍내동 102-50외 7필지

□ 사업개요

• 일반 개요

- 본 사업장은 4,597㎡의 부지에 159세대의 아파트와 근린생활시설을 신축하는 사업으로, 현재 지하층 및 1층 바닥공사까지 진행되어 있으며, 전체적인 공정률은 약 10%인 것으로 판단됨

[표 2-80] 사례6 일반 개요

구 분	내 용
공사명	서산시 주상복합 신축공사
소재지	충청남도 서산시 읍내동 102-50번지 외 7필지
대지면적	4,597㎡
건축면적	3,209.18㎡
건물연면적	25,903.73㎡
건폐율/용적률	69.81%/ 477.74%
지역/지구	중심지미관지구/방화지구
규모	지하1층, 지상 15층/ 1동(159세대)
용도	공동주택 및 근린생활시설
구조	철근콘크리트 구조
공정률	10%

• 사업장 현황 개요

- 본 사업장은 2002년 11월 9일 건축허가 후 위법 건축공사로 인한 공사중지 명령을 받았음. 공사중지 이후 안전진단을 실시하여야 하나, 이를 이행하지 않았으며 현재까지 공사가 중지된 상황임(공정률: 약 10%)

[표 2-81] 사례6 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2002.11.09	-	2003.10	2004.04.28

□ 사례지 현장조사 결과

• 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 본 사업장 인근은 일반상업지역으로 숙박시설과 음식점등이 있음

며, 대상지는 중심상업거리에서 조금 벗어난 위치에서 중앙호수공원과 접하여 위치하고 있음

[표 2-82] 사례6 주변 토지이용 및 건축물 현황

구분	요약
주변 토지이용 상황	서산시 읍내동동 소재 중앙호수공원 북측에 위치하며, 주위는 숙박, 음식시설 등이 밀집해 있는 일반상업지역임
주변 건축물 현황	남측으로 공원이 조성되어 있고, 북측과 동측은 모텔, 음식점등이 있으며, 서측으로는 클럽이 위치하고 있음

- 사업부지 위치 및 현장사진
 - 본 사업장은 서산 시청에서 약 760m 거리에 위치하고 있으며, 대상지 인근에는 숙박시설 및 음식점 등이 밀집한 지역임



[그림 2-6] 사례6 위치 및 현장사진

- 사업 진행현황 및 공사 중단 원인
 - 본 사업장은 2003년 10월 착공하였으나, 착공 후 위법 건축공사 (계단 및 ELEV옹벽 부분)로 인해 공사중지 명령('04.04)을 받고 공사가 중지되었으며, 최근에는 부동산 경기 침체로 사업성이 악화되어 추진하지 못하고 있음

- 개발 및 공사진행 과정

[표 2-83] 사례6 주요 개발 사항 및 진행과정

날 짜	내 용
2003.11.03	착공
2004.04.26	위법 건축공사 보고(감리자)
2004.04.28	공사중지 명령
	* 위법내용 : 계단 및 ELEV 옹벽을 철근보강하지 않고, 레미콘 타설함에 따라 구조안전 진단 후 공사를 재개 하도록 함
2003.09	건축주 변경((주)대림종합건설 → (주)세림종합건설)
2013.06.28	사업(변경) 계획서 제출(공동주택 → 숙박시설)
	*'13년 6월말 예정인 건축허가 취소를' 13년 8월말로 유보함

- 공사 중단 건축물 행정조치

[표 2-84] 사례6 주요 행정조치 사항

날 짜	주요 행정조치 사항
2004.04.28	공사중지 명령(안전진단 실시)
2005.04~2007.01	공사추진 촉구(5회)
2007.05~2009.01	청문 후 공사추진 촉구(2차)
2010.06~2012.10	공사추진 촉구(3차)
2012.10.30	건축허가 취소예정에 따른 청문실시
	* 2013. 6. 30일까지 공사를 재개하지 할 것을 통지하였으나, 시공사에서 추진계획서를 제출하여 2013. 08.31일까지 건축허가 취소를 유보함

- 사업장 관리 상태

- 본 사업장은 울타리가 설치되어 있어 외부에서 내부로 들어가기가 어려움. 공사 진행사항은 1층 바닥공사까지 진행되어 외부에서도 내부를 확인하기가 어려움. 전체적인 위해도는 양호
- 다만, 내부에 일부 건축자재가 있고 공사장이 수년간 방치됨에 따라 구조물의 부식 등으로 구조안전 및 관리상태는 보통

[표 2-85] 사례6 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
B(양호)	C(보통)	C(보통)

- 토지소유권 변동사항

[표 2-86] 사례6 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
1991.08.24	매매로 인한 소유권 이전(대림개발주식회사)
2003.06.18	상호 변경((주)세림종합건설)

- 소유권 외 권리내역

[표 2-87] 사례6 소유권 외 권리내역

날 짜	소유권 외 권리내역
2010.05.11	근저당 60,000,000원(주식회사 하나은행)

- 활용가능성 예측
 - 현재 계획 중인 공동주택 및 근린시설의 경우 인근의 시장상황을 볼 때, 분양성을 보장하기 어려움
 - 특히 사례지 인근에는 나이트클럽, 모텔 등의 시설이 밀집되어 있어 공동주택으로 건립하여 분양하기에는 적합하지 않을 것으로 판단됨. 또한 본 사업장이 주요 상권에 다소 벗어나 있어 근린시설 분양도 어려울 것으로 보임
 - 사업장 주변의 모텔(평일에도 만실)등과 같이 숙박시설로 전환시 사업성이 다소 있을 것으로 판단됨
- 철거의 필요성과 철거후 활용방안
 - 불법 공사에 따른 구조안전 결과에 따라 철거여부 결정이 필요하며, 철거후 숙박시설로 전환이 가능할 것으로 판단됨
 - 철거과정에서의 민원 발생우려(분진, 소음 등)가 있으며, 자재의 활용가능성은 별무함

□ 사례지 가치평가

- 개별공시지가
 - 본 사업장 102-50번지 외 7필지의 지번별 개별 공시지가는 아래 표와 같음

[표 2-88] 사례6 공시지가 현황

지목	지번	면적(m ²)	개별공시지가(원)	가격시점
유지	93-1	314	804	2013.01
유지	93-7	508	1,090	2013.01
유지	93-9	370	1,350	2013.01
유지	94	23	1,350	2013.01
유지	95-4	78	1,350	2013.01
대	102-50	2,038	1,140	2013.01
답	102-65	114	1,190	2013.01
답	102-77	1,187	1,190	2013.01

- 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례
 - 대상 부동산 인근의 거래사례는 아래 표와 같으며, 최근 2013년 도에는 대상지와 동일한 일반 상업지역에서 1,310천원/m² ~1,737천원/m²에 거래된 사례가 있음

[표 2-89] 사례6 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(m ²)	단가(천원/m ²)	시점
거래사례	102-61	답	178.5	1,737	2013.04
거래사례	102-76	답	496	1,310	2013.04
거래사례	100-1	답	319	1,411	2006.11
거래사례	92-7	녹지	545	1,605	2006.02
거래사례	91-3	답	165	1,605	2006.02

- 대상 부동산의 경우 2004년에 950천원/m²으로 감정평가된 전례가 있으며, 인근지역의 최근 감정평가 전례는 1,270천원/m²~1,900천원/m²인 것으로 조사됨

[표 2-90] 사례6 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(m ²)	단가(천원/m ²)	시점
대상지 감정전례	102-50외	대	4,597	950	2004.03
대상지 감정전례			35	평가 외	
인근 감정전례	102-55	대	558	1,400	2013.06

구분	지번	지목	면적(m ²)	단가 (천원/m ²)	시점
인근 감정전례	102-3	대	685	1,900	2012.03
인근 감정전례	102-22	대	586	1,350	2011.12
인근 감정전례	102-36	답	347	1,350	
인근 감정전례	102-79	답	231	1,270	

- 대상토지 적정가격

- 대상 부동산 인근의 토지 시세는 입지조건 등에 따라 상기에서 보는 바와 같이 1,000천원/m²~2,000천원/m² 정도이며, 대상 부동산이 인근 사례보다 규모가 큰 것을 고려하면, 토지 가격은 1,000천원/m² 이 적정할 것으로 판단됨

[표 2-91] 사례6 적정 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(천원/m ²)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	4,597	1,000	4,597,000

- 공정률 대비 예상 건물가치

- 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 아파트 공사비 표준단가는 892천원/m²을 적용함

[표 2-92] 사례6 건물가치

구분	구조	급수	표준단가 (천원/m ²)	
아파트	지상	철근콘크리트조 슬래브	3	892
	지하	-	892	
근생	지상	"	5	759
	지하	-	759	

- 현재 감리단이 제시한 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 10% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률은 확인을 요함
- 대상건물의 현재시점 가치는 총공사비에 공정률 및 잔존가치율을

고려하면 약 16억원인 것으로 분석됨

[표 2-93] 사례6 건물가치

구분	면적(m ²)	공사단가 (천원/m ²)	공정률	잔존 가치율	금액(천원)
아파트	20,531.908	892	10%	41/50	1,836,117
근생시설	5,371.820	759	10%	41/50	

- 수용시 예상보상 추정액

- 상기에서 분석한 토지 및 건축물 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래 표와 같이 약 6,432백만원인 것으로 분석됨

[표 2-94] 사례6 보상추정액

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	4,597,000	1,836,117	6,432,117

□ 소결

- 관할행정청인 서산시 담당자 면담 결과, 종전 주상복합 시설을 숙박시설로 변경하기 위한 설계변경을 진행 중이라고 설명함
- 지난 2012년 10월 건축허가 취소 예정에 다른 청문실시 결과 공사 재개 기한을 2013년 6월까지로 결정함. 이에 따라 최근 숙박시설로 설계 변경을 추진하고 있으나, 관할 담당자는 기존 건축물에 대하여 구조안전진단 결과에 따라서 설계의 변경사항 적용이 가능할 것이라고 함
- 현장 조사결과 건축물이 10년 이상 방치됨에 따라 철골 등이 상당히 부식된 상태이며, 최근 설계변경도 건축허가 취소를 피하기 위한 방안으로 판단됨
- 다만 인근 숙박시설이 밀집된 지역이고 주중에도 만실인 것으로 조사됨에 따라 숙박시설로 전환 시 사업성은 있을 것으로 판단됨

⑦ 사례 7: 충청남도 서산군 서면 월호리 85-1번지(숙박시설)

□ 사업개요

• 일반 개요

- 본 사업장은 3,870㎡의 부지에 가족호텔을 신축하는 사업으로, 현재 지하층 및 1층 바닥공사까지 진행되어 있으며, 전체적인 공정률은 약 10%인 것으로 판단됨

[표 2-95] 사례7 일반 개요

구분	내용
공사명	서천가족호텔 신축공사
소재지	충청남도 서천군 서면 월호리 85-1번지
대지면적	3,870.00㎡
건축면적	773.08㎡
건물연면적	3,8841.64㎡
건폐율/용적률	19.98%/ 79.46%
지역/지구	준농림지역, 관리지역
규모	지하 1층, 지상 6층
용도	숙박시설(가족호텔)
구조	철근 콘크리트
공정률	15%

• 사업장 현황 개요

- 본 사업장은 건축허가를(2003.02.14) 받은 이후, 2005년 2월 착공하였으나 1층 바닥공사 완료 후 공사를 중지하였으며, 지난 2010년 3월 법원경매로 대표자가 변경됨(공정률: 약 15%)

[표 2-96] 사례7 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2003.02.14	2005.04.04	2005.02	2005년 말

□ 사례지 현장조사 결과

• 주변 토지이용 및 건축물 현황

- 사업장 남측은 서해안 해변과 접하여 있고 동측 및 북측은 녹지 및 농림지역임. 사업장 인근에는 숙박시설로 펜션이 몇 개 운영되고 있으며, 가까운 거리에는 논, 밭 등의 농지들이 대부분을 차지

[표 2-97] 사례7 토지이용 및 건축물 현황

구분	요약
토지이용 상황	사업장 남측은 서해안 해변과 접하여 있고 동측 및 북측은 녹지 및 농림지역
건축물 현황	인근에는 건축물이 거의 없으나, 현장 조사시 도로 맞은편으로 펜션 공사를 진행하고 있음

- 사업부지 위치 및 현장사진
 - 본 사업장은 서해안 고속도로 춘장대 IC에서 4km거리에 위치하고 있으며, 사업장 바로 남쪽으로 서해안 해변에 접하고 있으며, 주변은 대부분 준농림지역임



[그림 2-7] 사례7 위치 및 현장사진

- 진행현황 및 공사 중단 원인
 - 본 사업장은 2005년 2월 착공하였으나, 자금부족으로 사업 중지
- 개발 및 공사진행 과정의 상황 작성

[표 2-98] 사례7 주요 공사진행 사항

날 짜	주요 공사진행 사항
2003.02.14	건축허가
2005.02	착공
2005.04.04	설계변경

2007.08.09	사업계획변경
2008.10.15	시공사 변경((주)우리산업개발 → (주)광일건설)
2008.10.15	시공사 변경((주)우리산업개발 → (주)광일건설)
2010.05.19	지위승계 신고 (주)자연플러건설:대표자(박윤배)) → (주)자연플러건설:대표자(유옥순)

- 공사 중단 건축물 행정조치

[표 2-99] 사례7 주요 행정조치 사항

날 짜	주요 행정조치 사항
2009.05.26	감리자 재 선정 및 공사현장 개선명령
2009.08.26	공사현장 개선촉구
2012.02.15	사업계획 승인 취소 통보
2012.03.26	건축허가취소 처분에 따른 사전통지
2012.04.19	건축허가취소 통보

- 경매 진행

[표 2-100] 사례7 경매 진행 사항

날 짜	경매 진행 사항
2010.03.15	경매로 지위 승계(박윤배 → 유옥순)

- 사업장 관리 상태
 - 본 사업장은 울타리가 설치되어 있으나, 외부에서 내부로 들어가는 어렵지 않음. 특별한 방해 없이 공사 현장내부까지 진입이 가능한 것으로 보아 인근의 미관 및 관리가 미흡한 것으로 판단됨
 - 또한, 바닷가와 접하고 있기 때문에 내부 구조물에 영향을 미쳐 심하게 부식되어 있는 것으로 보임에 따라 구조안전도 보통인 것으로 판단됨

[표 2-101] 사례7 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
D(미흡)	C(보통)	C(미흡)

- 토지소유권 변동사항

[표 2-102] 사례7 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동 사항
1990.09.08	매매로 인한 소유권 이전(이상형(1/2), 김기연(1/2))
2010.04.20	경매로 인한 소유권 이전(유옥순)

- 소유권 외의 권리내역 변동사항

[표 2-103] 사례7 소유권 외의 권리내역 변동사항

날 짜	주요 변동 사항
2013.05.20	351,000,000원(서산새마을 금고)
2013.05.20	지상권 설정(서산새마을 금고)
2013.07.05	35,100,000원(서산새마을 금고)

- 활용가능성 예측
 - 토지이용계획이 주변 환경과 부적합하며 가족호텔로서의 입지가 좋지 않아 수요가 별무할 것으로 판단됨
 - 지자체 또는 기업의 연수원 용도로의 수요는 극히 제한적
- 철거의 필요성 : 철거 후 타용도로 전환
 - 철거 후 활용방안 : 현재의 주변 환경 및 지역 경제상황 등을 고려하면 특별한 활용방안이 없을 것으로 추정되나 지자체 및 일반 기업의 연수원 용도로의 이용은 가능할 것임
 - 철거의 용이성 및 철거후 자재의 활용가능성 : 철거는 용이할 것으로 판단되며, 자재활용가능성은 별무할 것으로 판단됨

□ 사례지 가치평가

- 개별공시지가
 - 사업장 85-1번지의 개별 공시지가는 아래 표와 같이 66.4천원/㎡임

[표 2-104] 사례7 공시지가 현황

지목	지번	면적(㎡)	개별공시지가(원)	가격시점
전	85-1	3,870	66,400	2013.01

- 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례
 - 대상 부동산은 아래 표와 같이 감정 평가된 전례가 있으며, 최근 2013년 4월에는 110천원/m²에 평가되었음

[표 2-105] 사례7 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적 (m ²)	단가 (천원/m ²)	시점	목적
본건 감정전례	85-1 (대상 부동산)	전	3,870	65	2005.05	담보
				200	2009.02	담보
				120	2009.06	경매
				180	2010.09	경매
				110	2013.04	담보

- 인근 경매 사례 조사 결과, 본 사업장의 경우 2010년 3월에 경매를 통하여 감정평가 금액의 42% 수준에서 낙찰된 사례가 있음

[표 2-106] 사례7 경매사례

구분	지번	평가 일자	경락 일자	물건내역		평가내역		경락 금액
				토지(m ²)	건물(m ²)	토지 (단가)	건물 (단가)	
본건	85-1	2009.06	2010.03	3,870	1,412	464,400 (120)	215,940 (150)	283,999
인근	84-8	2009.06	2009.11	828	390.76	124,200 (150)	79,083 (201)	276,000
인근	84-12	2009.04	2010.05	660		91,080 (138)		101,600 (154)

- 대상 토지 적정가격
 - 대상 부동산은 상기에서 보는바와 같이 인근로변의 650-900m²규모의 건축 가능한 토지는 @150천원/m² 정도이며, 대상부동산은 인근 개발 규모에 비하여 다소 규모가 크고, 지상 제외의 물건 소재로 인하여 @100천원/m² 정도가 적정할 것으로 판단됨

[표 2-107] 사례7 적정 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(천원/m ²)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	3,870	100	387,000

- 공정률 대비 예상 건물가치
 - 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조 건축물 공사비 표준단가에 보정단가를 고려한 적용단가는 1,164천원/㎡이 적정함

[표 2-108] 사례7 공사비 표준단가

구분	구조	급수	표준단가 (천원/㎡)
콘도	철근콘크리트조 슬래브	2	1,164

- 공정률 대비 예상되는 건물 가치는 약 576백만원으로 분석되며, 본 사업장은 바다와 접해 있어 지하층 층수 및 철근의 부식 등에 의한 향후 사업 재개 시 현장정리 비용이 상당히 소요될 것으로 판단됨
- 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 15% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률은 확인이 필요함

[표 2-109] 사례7 건물가치

구분	면적(㎡)	공사단가 (천원/㎡)	공정률	잔존 가치율	금액(천원)
콘도	3,841.64	1,164	15%	43/50	576,845

주) 장기간 방치된 미준공 건축물에 대하여 공사 재개를 위하여 투입되는 준비비용 (투입되는 공사비에 60% 적용)

- 수용시 예상보상 추정액
 - 숙박시설·상가 수요 부족 및 공정률(약15%) 저조로 인해 추가공사비가 과다하게 발생할 수 있음에 따라 철거를 고려하는 것이 적정할 것으로 판단됨. 수용시 예상보상 추정액은 아래와 같이 약 9.6 억원 정도가 적정할 것으로 판단됨

[표 2-110] 사례7 보상추정액

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	387,000	576,845	963,845

□ 소결

- 관할행정청인 서천군 담당자 면담 결과, 2012년 4월 건축허가를 취소함에 따라 원칙적으로는 본 건축물은 철거후 농지로 원상복구 후 해야 한다고 설명함
- 다만, 지금 건축물을 이용하여 공사를 재개하기 위해서는 구조안 전진단 및 농지과와의 추가 협의가 필요하다고 설명함
- 현장조사 결과 건축물이 바다에 접함에 따라 지하 2층은 침수된 상태이고, 지상도 상당한 노후도가 진행됨에 따라 종전 건축물을 이용한 추가 공사보다는 철거가 바람직할 것으로 판단됨

⑧ 사례 8: 충청남도 아산시 모종동 558-8(근린생활시설)

□ 사업개요

• 일반 개요

- 본 사업장은 631.1m²의 부지에 근린생활시설 및 업무시설을 신축 하는 사업으로, 현재 지하층 및 2층까지 진행되어 있으며, 전체적 인 공정률은 약 25%인 것으로 판단됨

[표 2-111] 사례8 일반 개요

구 분	내 용
공사명	아산 여학 예다움빌딩 신축공사
소재지	충청남도 아산시 모종동 558-8, 558-9
대지면적	631.1m ²
건축면적	459m ²
건물연면적	4,597.48m ²
건폐율/용적률	566.48m ²
지역/지구	일반상업지역
규모	지하2층, 지상 8층/ 1동
용도	제1종 근린생활시설, 제2종근린생활시설
구조	철근콘크리트 구조
공정률	25%

- 사업장 현황 개요
 - 본 사업장은 건축허가(2006.03)를 받은 이후, 2006년 6월 착공하였으나, 현재 2층(총 8층)까지 공사 진행 후 공사가 중지됨
 - 아산시청에서는 2012년 4월 건축허가 취소(예고)를 통보하였으며, 공정률은 약 25% 정도로 추정됨

[표 2-112] 사례8 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2006.03.24	-	2006.06.27	2006.09

□ 사례지 현장조사 결과

- 주변 토지이용 및 건축물 현황
 - 본 사업장은 1호선(장항선) 온양온천역에서 1km거리에 위치하고 있으며, 인근은 시외버스터미널, 업무 및 상업시설들이 밀집한 지역임

[표 2-113] 사례8 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
토지이용 상황	본 사업장 동측에 시외버스 터미널이 위치하고 있으며, 인근은 상업 및 업무시설이 밀집한 지역임
건축물 현황	인근 건축물은 저층 건축물이 많으며, 본 사업장과 접한 양 옆의 상가건물의 경우 가건물로 건축되어 있어, 본 사업장 인근의 상권은 시외버스터미널을 중심으로한 상권에서는 다소 떨어진 것으로 조사됨 본 사업장 뒤편으로는 숙박시설 및 주거시설 건축물이 입지해 있음

- 사업부지 위치 및 현장사진
 - 본 사업장은 1호선(장항선) 온양온천역에서 1km거리에 위치하고 있으며, 인근은 시외버스터미널, 업무 및 상업시설들이 밀집



[그림 2-8] 사례8 위치 및 현장사진

- 진행현황 및 공사 중단 원인
 - 본 사업장은 2006년 6월 착공하였으나, 착공 후 자금부족 및 부동산 경기 침체에 따른 분양성 악화로 사업이 중지된 상황임
- 개발 및 공사진행 과정

[표 2-114] 사례8 주요 개발 및 공사진행 과정

날 짜	주요 공사진행 과정
2006.03.24	건축허가
2006.06.27	착공
2006.09	공사중단
2006.12.19	대국건설산업과 공사계약 체계(시공사 변경)
2007.01.11	시공사 변경(중도산업개발(주)→대국건설산업(주))

- 공사 중단 건축물 행정조치

[표 2-115] 사례8 주요 행정조치 사항

날 짜	주요 행정조치 사항
2006.09.11	공사중단으로 인한 건축현장 안전관리 철저
2009.06.17	감리포기에 따른 감리자 선정 및 공사중단 건축물 공사재개 촉구
2011.11.22	건축허가 취소 예고 통보
2012.04.02	건축허가 취소 예고 통보

- 소송 및 경공매 진행여부

[표 2-116] 사례8 소송 및 경공매 진행여부

날 짜	소송 및 경공매 진행여부
2008.06.03	[천안 4계 2007-6801]경매진행 (낙찰자 : 이정애외 1인)

- 사업장 관리 상태
 - 본 사업장은 울타리가 설치되어 있으나, 외부에서 내부로 들어가는 어렵지 않음. 따라서 특별한 방해 없이 공사 현장내부까지 진입이 가능함에 따라 관리가 미흡한 것으로 판단됨
 - 또한, 본 사업장이 상업지역에 방치됨에 따라 인근 주민들에 대한 안전 및 미관을 해치는 것으로 판단됨

[표 2-117] 사례8 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
D(우려)	C(보통)	E(불량)

- 소유권 변동사항
 - [모종동 558-8] 토지소유권 변동사항

[표 2-118] 모종동 558-8 토지소유권 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
1986.01.27	공유물 분할 (이인선)
2006.03.15	매매로 인한 소유권 이전(김옥순)
2008.07.22	경매로 인한 소유권 이전(안종윤(1/2), 이정애(1/2))

- [모종동 558-9] 토지소유권 변동사항

[표 2-119] 모종동 558-9 토지소유권 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
1986.01.27	공유물 분할 (박찬신)
2006.03.15	매매로 인한 소유권 이전(여학건설주식회사)
2008.07.15	경매로 인한 소유권 이전(안종윤(1/2), 이정애(1/2))

- 활용가능성 예측
 - 대상 부동산은 아산시 모종동 소재 아산종합터미널 서측 인근에 위치하며 주위는 숙박시설, 상가 및 상업단지 등이 혼재하는 일반

상가지대로서 아직 상권이 성숙되지 않아 상가 수요가 부족한 것으로 조사됨

- 철거의 필요성

- 본 사업장은 2층까지 철골 및 콘크리트 공사가 완료되었고, 인근의 1~2층 상가는 매각이 가능할 것으로 판단됨에 따라 철거보다는 2층까지 공사 완료 후 매각하는 것이 바람직할 것으로 판단됨
- 철거 후 활용방안으로서 현재의 주변 환경 및 지역 경제상황 등을 고려해보면 업무 및 상업시설로 활용이 가능할 것으로 판단됨. 철거 후 자재의 활용가능성은 철거는 용이할 것으로 파악되며, 자재 활용가능성은 별무할 것으로 판단됨

□ 사례지 가치평가

- 개별공시지가

- 본 사업장의 지번별 공시지가는 아래 표와 같음

[표 2-120] 사례8 공시지가 현황

지목	지번	면적(m ²)	개별공시지가(원)	가격시점
대	558-8	315.7	1,230	2013.01
대	558-9	315.4	1,230	2013.01

- 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례

- 인근 거래사례는 아래 표와 같으며, 대상지와 동일한 일반 상업지역에서 1,331천원/m²~1,726천원/m²에 거래된 사례가 있음

[표 2-121] 사례8 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(m ²)	단가(천원/m ²)	시점	용도
인근 거래사례	556-12	대	927.9	1,331	2012.04	
	558-14	대	315.7	1,726	2012.07	
	558-16	대	789.7	1,520	2012.12	

- 대상 부동산의 인근의 감정평가 전례의 경우 2012년 7월에 558-13번지의 경우 1,900천원/m²에 거래된 사례가 있음

[표 2-122] 사례8 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(m ²)	단가(천원/m ²)	시점	목적
인근 감정전례	558-12	대	473.4	1,800	2011.07	담보
	557-15	대	320.7	1,800	2012.02	담보
	558-13	대	789.0	1,900	2012.07	담보

- 대상 부동산의 경우 2008년 6월에 감정평가금액의 41% 수준으로 경매에서 낙찰된 사례가 있음

[표 2-123] 사례8 경매사례

구분	지번	평가 일자	경락 일자	물건내역		평가내역		경락가 (천원)
				토지(m ²)	건물(m ²)	토지 (단가)	건물 (단가)	
본건	558-8	2007. 05	2008. 06	631.1	2,100	1,306,377 (2,070)	403,680 (192)	703,100

- 대상 토지 적정가액
 - 대상부동산은 상기에서 보는바와 같이 입지조건 등에 따라 @1,500천원~2,000천원/m² 정도이며, 대상 부동산의 단가는 @1,800천원/m² 정도가 적정할 것으로 판단됨

[표 2-124] 사례8 적정 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(천원/m ²)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	631.1	1,800	1,135,980

- 공정률 대비 예상 건물가치
 - 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 아파트 공사비 표준단가 @800천원/m²인 것으로 조사됨

[표 2-125] 사례8 공사비 표준단가

구분	구조	급수	표준단가 (천원/m ²)	보정단가 (천원/m ²)	적용단가 (천원/m ²)
점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브	5	759,000	41,000	800,000

- 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 25% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률 확인을 요함

- 공정을 대비 예상되는 건물 가치는 아래 표와 같이 약 781백만원으로 분석되며, 본사업장이 바다와 접해 있음에 따라 지하층 층수 및 철근의 부식이 심하여 사업을 재개하기 위하여 예상되는 현장 정리 비용도 상당히 소요 될 것으로 판단됨

[표 2-126] 사례8 건물가치

구분	면적(m ²)	공사단가(천원/m ²)	공정률	잔존가치율	금액(천원)
접포 및 상가	4,597.48	790.8	25%	43/50	781,754

- 수용시 예상보상 추정액
 - 상기에서 분석한 토지 및 건축물을 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 1,917백만원인 것으로 분석됨

[표 2-127] 사례8 보상추정액

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	1,135,980	781,754	1,917,734

□ 소결

- 관할행정청인 아산시청 담당자 면담 결과, 공사장 안전상의 이유로 건축허가를 취소예정을 통보하였으나, 장기 미준공 건축물로 장기간 방치될 수 있어 건축허가 취소 여부는 아직 결정하지 못함
- 현장조사 결과 인근에 버스터미널, 상업시설 등이 위치해 있어 입지조건은 양호하나, 본 사업장이 다소 중심상권에서는 벗어나 있어 사업성이 보장하기 어려울 것으로 판단됨. 내부시설이 부식되어 있어 공사재개를 위해서는 안전진단이 필요를 요함
- 공사를 재개할 경우 현재의 건축된 2층에서 공사를 마무리 한 후 매각하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

5) 종합결과 요약

① 현장조사 요약

□ 현장조사 결과

- 공사중단 장기방치 건축물의 총 8개 사례지에 대한 현장 조사를 통하여 현재 건축물에 대한 실태를 조사하였음
- 공사중단의 원인으로는 시공사의 자금부족 및 부동산 경기침체에 의한 원인이 대다수임
- 조사 결과 공사중단 건축물의 현 상황 대비 가치추정을 수행하였으며, 개별 건축물에 대한 지속적인 검토가 필요할 것으로 판단됨

[표 2-128] 현장조사 요약

구분	건축허가	공사중단	공사중단 원인	위해도	구조안전	관리상태	철거 필요성
사례1	2004.08	2012.03	자금부족	B(양호)	B(양호)	B(양호)	불필요
사례2	2007.10	2009.03	부동산 경기침체	A(우수)	B(양호)	B(양호)	불필요
사례3	2005.12	2010.03	시공사 부도	B(양호)	B(양호)	A(우수)	불필요
사례4	2004.08	조사 불가	자금부족 예상	B(양호)	C(보통)	C(보통)	불필요 (건축물 無)
사례5	1998.09	1999.11	자금부족	B(양호)	B(양호)	B(양호)	불필요
사례6	2002.11	2004.04	위법공사 및 경기침체	B(양호)	C(보통)	C(보통)	철거가능 (용도전 환)
사례7	2003.02	2005.12	자금부족	D(우려)	C(보통)	C(보통)	철거가능 (용도전 환)
사례8	2006.03	2006.09	자금부족	D(우려)	C(보통)	E(불량)	불필요

[표 2-129] 사례지 가치추정 요약

구분	공시지가 (천원/㎡)	토지 적정가격(천원)	예상 건물가치 (천원)	보상추정액 (천원)
사례1	12,300	68,748,775	49,863,000	68,761,075
사례2	15,500	357,142,500	12,262,794	357,158,000
사례3	5,850	78,101,100	112,543,527	78,106,950
사례4	2,730	4,230,600	건축물 존재하지 않음	4,230,600
사례5	286	3,055,500	1,946,006	5,001,506
사례6	1,140	4,597,000	1,836,117	6,432,117
사례7	66,400	387,000	576,845	963,845
사례8	1,230	1,135,980	781,754	1,917,734

3. 공사중단 장기방치 건축물이 주변 지역에 미치는 영향

- 국내에서 공사중단 장기방치 건축물이 주변 지역에 미치는 영향에 대한 실증적 연구는 부족한 상황임. 그러나 언론 보도 내용 분석을 통해 공사중단 장기방치 건축물이 주변 지역에 미치는 영향을 추론할 수 있음
 - 관련 언론 보도 분석을 통해 도출한 장기방치 건축물의 문제점은 아래와 같음

[표 2-130] 언론보도에 나타난 공사중단 장기방치 건축물 문제점 구분

문제 구분	주요 내용
미관 저해	· 도시미관 저해, 도시이미지 실추
우범지대화	· 청소년 탈선 및 범죄 장소로 이용
안전사고	· 보행자 안전사고, 자연재해에 취약, 건물 노후화에 따른 붕괴 위험
민원 발생	· 지역 주민 불만 민원 증가, 지역 상권 저해
환경 훼손	· 환경적 악영향, 자연환경 훼손

□ 미관 저해

- 도시미관 저해 : 공사 중인 건축물이 장기간 방치되어 도시 속 흉물로 자리 잡아 도시경관을 해치는 등 도시미관에 부정적 영향을 미친다는 점을 지적하며, 방치건축물이 주변경관을 심각하게 훼손함을 지적

※ '도심 흉물' 짓다 만 건축물 대책 서둘라 (강원일보, 2008.06.11)
 공사 중단으로 흉물스럽게 변한 건축물은 정리돼야 한다. 골조를 올리다 중단된 채 방치되고 있는 건물이 도내에 수십 개가 널려 있다. 대부분 경기침체에 따른 자금난과 업체의 부도 등으로 중단됐다. 길게는 10년이 넘는 것도 있다. 골격만 앙상하게 남아 있는데다 관리도 제대로 안돼 을씨년스럽기까지 하다. 관광객이 오가는 경관이 좋은 길목에 자리 잡고 있어 도심 미관을 망가뜨리고 청정 이미지마저 훼손하는 것은 물론이다.

- 도시 이미지 실추 : 공사중단 장기방치 대형 건축물이 도심과 교외에 산재하여 도시 이미지를 실추시키는 것에 대한 우려. 특히 도심의 요지나 길목에 방치된 건축물에 대해 주민 불만이 제기되고 있으며 민원의 대상이 되고 있음을 지적

※ 울산 장기 공사중단 대형 건물.. '흉물'로 방치 (연합뉴스, 2007.11.26)
 김성호(32,의사)씨는 "울산을 대표하는 태화강 다리인 태화교를 오가면서 가장 먼저 눈에 띄는 것이 코아빌딩"이라며 "도심에 이런 건물이 방치된 채 울산의 이미지를 흐리고 있어 안타깝다"고 말했다.

□ 우범지대화

- 청소년 탈선장소로 이용 : 공사가 중단된 방치건축물이 학교나 학원가 인근에 위치해 있어 청소년의 탈선을 유도하는 장소로 이용되는 것에 대한 우려

※ 개발 손 댄 방치건물 손 못 대는 안전 관리 (기호일보, 2012.04.27)
 실제 지난 2004년 건축 허가가 난 뒤 최근까지 무려 8년 동안 방치되고 있는 서구 마전동의 한 건축부지의 경우 초등학교가 인접해 있는데다 건물을 가로막고 있는 철제펜스 일부가 벌어져 아이들의 출입이 우려되고 있다. 관할 서구청에서 안전 등을 이유로 해당 건축주에게 펜스 보강 등 안전조치를 요구했지만 아직까지 별다른 답변을 듣지 못하는 상황이다.

- 범죄 장소 대상으로 이용 : 방치건축물은 제대로 관리되지 않기 때문에 방치 건축물 이용 실태를 제대로 파악할 수 없으며, 건물의 사용 허가 없이 노숙자 등 신원이 파악되지 않은 사람이 출입할 수 있어 범죄의 장소로 이용될 수 있음을 우려

※ 짓다만 건물 장기방치 수두룩... 흉물·우범지대화 걱정되네 (경인일보, 2013.01.31)
 방치건축물 가운데에는 1987년 공사 중단된 오산시 오산동 8층 건물, 1989년 남양주시 화도읍 금남리 5층 규모 상업용 건물, 1991년 과천시 갈현동 지하 5층·지상 12층 건물 등 25년 가까이 방치된 건축물도 즐비하다. 주민 이모(49·수원)씨는 "오래 전부터 방치돼 무덤덤한 심정이지만, 사람이 살지 않고 제 기능을 하지 못하면서 건축물의 노후화가 빠르게 진행되는 것 같다"며 "우범지역 전략, 예기치 못한 사건이 발생할 경우 누가 책임을 지겠느냐"고 반문했다.

□ 안전사고

- 보행자 안전사고 : 공사 중단 상태의 방치건축물은 건축자재 낙하, 지반 침하 등의 가능성을 안고 있어서 주변 보행자 안전을 위협한다는 문제 제기

※ 울산, 짓다 만 건축물 장기 방치 '도심 흉물'로 (경향신문, 2012.06.27)
 건물 공사는 전체 15층 중 10층까지 골조를 세운 채 중단됐다. 건물 위쪽 끝에는 철제 거푸집이 불안하게 매달려 있다. 건물 주변 비계(안전망) 그물은 곳곳이 찢어져 바람에 날린다. 주민 김모씨(50)는 “건물 옆을 지날 때마다 불안해 멀리 떨어져 지나간다”고 말했다.

- 자연재해에 의한 안전사고 위험 : 방치건축물이 장마나 태풍 등 자연재해에 노출될 경우 안전사고의 위험성이 높음을 지적

※ 장마철 앞두고 안전사고 '비상' (부산일보, 2005.06.10)
 김해 신도시인 장유면과 삼계동을 비롯해 진영읍 등지에도 7층 이상 건물 수십 동이 공사 도중 자금압박으로 사용승인을 받지 못한채 장기 미준공 상태로 방치되고 있다. 장유면 젤미마을 앞에 공사 중인 근린생활시설의 경우 현재 6층 외벽골조 공사만 끝낸 채 수개월 동안 공사가 중단된 상태. 이 건물은 특히 도로 인도변에 있어서 우기를 앞두고 안전사고 우려가 더 높은 실정이다.

- 건물 노후화로 인한 안전사고 발생 : 제대로 건축물 마감을 하지 않은 상태로 장기간 건물을 방치함으로써 자재 부식으로 인한 구조물 붕괴, 콘크리트 부식 등으로 인한 건물 노후화가 심각한 안전 문제를 야기함을 지적

※ 전북, 10년 이상 방치 공사장 15곳 '어떡하나' (뉴스1, 2013.03.17)
 전북지역에 건축물 공사가 중단된 지 10년이 넘는 공사장이 15곳에 달하는 것으로 나타났다.
 대부분 사업주가 일을 벌여놓고 부도가 났거나 자금을 조달하지 못한 곳들이다.
 공사가 중단된 건물들은 흉물로 방치되고 있다. 도시 미관을 해치는 것은 물론이고 안전사고 발생과 청소년들의 탈선장소 악용 등 여러가지 우려를 낳고 있다.
 하지만 이들 건물은 비록 공사가 중단됐더라도 엄연히 사유재산이기 때문에 지자체 차원에서도 이래라저래라 할 수 없는 상황이다.
 안전사고를 막기 위해 안전펜스를 설치하는 정도가 고작이어서 시급한 대책 마련이 요구되고 있다.

□ 주민 민원

- 주민 민원 증가 : 장기방치 건축물은 도시의 흉물로서 미관을 해치고 청소년의 탈선 우려, 우범화지대의 우려, 지역 활성화 저해, 안전사고 우려로 인한 민원 발생 증가

※ 공사 중단 건축물 장기 방치 눈살 (강원도민일보, 2011.04.01)

31일 양구읍 상리 마을 주민 등에 따르면 지난해 초 업체에서 상리 441의1번 지 일대에 다세대 주택 신축 허가를 내고 공사에 들어갔으나, 공사가 중단되면서 건축물 장기 방치로 마을 미관을 해치고 있는 가운데 안전사고 위험까지 뒤따르고 있다.

이 건축물의 경우 총면적이 3000㎡ 규모로 지하 콘크리트 타설 후 공사가 중단, 앙상한 철근이 녹이 쓴 채 뼈대를 그대로 드러내고 있어 마을 이미지에도 좋지 않은데다, 최소한의 안전시설물도 없어 큰 사고위험이 우려되고 있는 실정이다. 특히 여름철에는 고여 있는 빗물로 인해 모기 등이 발생, 바로 옆에 위치한 어린이집 어린이 등이 많은 불편을 겪고 있어 대책마련이 시급하다.

인근 주민들은 “공사 중단된 건축물이 안전시설물 없이 방치되면서 마을 미관 저해와 사고위험에 불안해하고 있다”며 “사업자가 부득이한 사유가 있겠지만, 주위에 아동시설이 있는 만큼, 최소한의 안전대책은 있어야 할 것”이라고 강조했다.

- 지역 상권 저해 : 흉물로 보이는 방치건축물은 사람들의 접근을 어렵게 하기 때문에 지역 활성화 및 주변 상권에 부정적 영향을 미침

□ 환경적 측면

- 통풍 등 환경적 악영향 : 방치건축물의 제대로 되지 않은 건축마감 때문에 콘크리트나 철골이 그대로 대기에 노출되어 악성 물질이 공기 중에 퍼져나갈 경우, 주민 건강에 부정적 영향을 미칠 수 있음을 언급하고 일조권 침해, 통풍 등 환경 문제 제기

※ 경기 불황...공사 중단 대형 건축물 속출

장기적인 경기 불황으로 분양이 이뤄지지 않으면서 사업이 중단된 공사 현장이 속출하고 있다. 이 같은 공사 현장이 중구에만 3곳으로 대전 전체적으로는 10곳이 넘는 것으로 파악되고 있다.

인근 주민들은 “장기간 방치된 건물로 동네 이미지도 추락할 뿐 아니라 우범지대로 전락할 우려마저 있다”며 “특히 통풍 등 환경적으로 나쁜 영향을 미치고 있다”고 말했다. 아예 공사 착공조차 못한 현장도 있다.

- 자연환경 훼손 : 공사를 하면서 주변 지대까지 마구 파헤쳐서 자연환경을 훼손시키는 문제를 야기함을 지적

※ 부산시 '흉물 방지' 건물 수두록 (부산일보, 2013.08.14)

동구 범일동 부산시민회관 앞에 위치한 지하 6층,지상 25층짜리 주상복합 건물(옛 리온클럽 건물)은 98년 건축주 및 시공사 부도로 공사가 중단된 이후 녹이 슨 철골 구조를 그대로 드러낸 채 도심의 흉물로 방치돼 있다.

또 20세대 이상 공동주택중 공사중단으로 짓다가 만 상태이거나 혹은 토지공사(터파기 등)중 중단된 상태로 남아 있는 곳도 8곳에 달했다.

4. 공사중단 장기방치 건축물 정비의 필요성

- 공사중단 장기방치 건축물 일반 현황 및 실태조사 결과 건축물 방치 원인은 자금 부족, 경기 침체로 인한 사업성 악화 등 경제적 요인이 주를 이룸
- 특히 유치권 설정 등 다수 주체의 권리관계가 복잡하게 얽혀 있어서 문제 해결에 어려움을 겪고 있으며, 공사 중단 이후에는 재개가 어려워 방치가 장기화되는 경향을 보임
- 장기방치 건축물은 도시 미관을 저해할 뿐 아니라, 도시 안전, 환경 오염 등 주변 지역에 부정적인 영향을 미치는 등 공해(public nuisance)를 유발
- 장기방치 건축물로 인한 공해(public nuisance)를 방지하고, 철거 또는 활용 등을 통한 정비 과정을 원활하게 진행하기 위해서는 공공 개입 필요

제3장 방치건축물 정비 관련 제도 분석

1. 방치건축물 정비 관련 법령 현황
2. 관련 사업 및 제도 검토
3. 방치건축물 정비 관련 해외 제도

1. 방치건축물 정비 관련 법령 현황

1) 개요

- 사용이 중지되거나 방치되어 있는 자산을 공공이 정비·활용하는 절차와 관련된 법령 현황은 아래 표와 같음
- 「농어촌정비법」에서는 농어촌에 산재한 빈집, 「도시및주거환경정비법」에서는 정비구역 내의 폐·공가, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에서는 전통시장이나 인정시장 내의 빈 점포, 「폐교재산의 활용 촉진을 위한 특별법」에서는 폐교를 대상으로 공공 개입에 의한 정비와 활용 절차와 방법을 규정

[표 3-1] 방치건축물 정비 관련 법령 현황

		근거 법령	비고
빈집	농어촌	농어촌정비법	
	도시 내	도시및주거환경정비법	정비구역 내 폐 공가 대상
		지자체 조례	
빈 점포	전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법		
폐교	폐교재산의 활용 촉진을 위한 특별법		

2. 관련 사업 및 제도 검토

1) 농어촌 빈집정비사업

① 개요

□ 근거 법령 - 법령 체계

- 농어촌 빈집정비사업은 1997년부터 「농어촌주택개량촉진법」에 의해 시행되었고, 해당 법은 법률 제5628호(1999. 1. 18.) 부칙 제2항에 따라 적용시한이 2008년 12월 31일까지였으며 이후 「농어촌정비법」에 의하여 해당 내용이 규정되고 있음
- "빈집"이란 시장(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말함
- 농어촌주택개량촉진법

	법	시행령	시행규칙
농어촌주택개량촉진법	제8조 재원의 조달등	제8조 재원의 조성등	-
	제12조 빈집정비계획의 수립등	제13조 빈집정비계획의 수립 및 보고등	-
	제13조 빈집의 정비	제15조 개축·수선등의 이행	-
	제13조의2 청문	-	-
	제14조 빈집정비절차등	제16조 빈집철거의 통지 제17조 철거보상비의 지급등	- -
	제15조 자진철거자에 대한 지원	-	-

[그림 3-1] 빈집정비사업 관련 농어촌주택개량촉진법 법령체계

「농어촌주택개량촉진법」 제12조제1항에 따르면 시장·군수·구청장은 매년 빈집의 발생 현황을 조사하여 빈집정비계획을 수립·시행하게 되어있음

영 제13조에 따라 빈집정비계획에는 빈집의 발생현황(발생동수·발생유형·발생연도 등을 포함), 연차별 정비계획(정비방법·정비소요예산 및 재원조달계획을 포함)이 포함되어있으며, 시장·군수·구청장은 행정자치부령이 정하는 바에 의하여 빈집에 대한 현황카드를 작성·관리하여야 함

빈집정비 및 절차에 관한 사항은 현행법인 「농어촌정비법」 과 동일함

• 농어촌정비법

법	시행령	시행규칙	
농 어 촌 정 비 법	제54조 생활환경정비계획의 수립	제50조 생활환경정비계획의 고시	-
		제51조 생활환경정비계획의 경미한 사항의 변경	-
		제52조 생활환경정비 총괄 계획가의 자격 요건 등	-
	제55조 생활환경정비계획의 내용	제53조 생활환경정비계획의 내용	-
	제59조 생활환경정비사업 시행계획의 수립	제57조 생활환경정비사업 시행계획 중 사도자사의 승인 대상	-
	제60조 생활환경정비사업 시행계획의 내용	제59조 생활환경정비사업 시행계획의 내용	-
	제64조 빈집정비	-	-
	제65조 빈집 정비 절차 등	제60조 빈집 철거 통지	-
		제61조 철거보상비 지급	-
	제66조 자진 철거자에 대한 지원	-	-
제67조 농어촌주택개량자금의 조성 등	제62조 농어촌주택개량자금의 조성 등	-	
제118조 정문	-	-	

[그림 3-2] 빈집정비사업 관련 농어촌정비법 법령체계

「농어촌정비법」 제54조에 따라 시장·군수·구청장은 생활환경정비사업을 시행할 필요가 있으면 5년마다 생활환경정비계획을 세워 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제15조에 따른 시·군·구 농업·농촌및식품산업정책심의회 심의를 거쳐 시·도지사의 승인을 받아야 하며, 법 제55조 생활환경정비계획의 내용에는 빈집 정비에 관한 사항이 포함되어 있음

법 제 59조(생활환경정비사업 시행계획의 수립) 생활환경정비사업 시행자가 생활환경정비사업을 추진하려면 제54조에 따른 생활환경정비계획, 제58조에 따른 생활환경정비사업 기본계획, 제101조에 따른 농어촌마을정비계획에 따라 생활환경정비사업 시행계획을 수립하여야 함. 다만, 생활환경정비사업 시행계획을 세울 때 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획이 수립되어 있는 지역에 대하여는 해당 도시·군관리계획에 따라 생활환경정비사업 시행계획을 수립할 수 있음

법 제64조(빈집 정비) 시장·군수·구청장은 농어촌지역과 준농어촌지역에 있는 빈집이 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있을 때에는 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 명할 수 있음. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 함

제65조(빈집 정비 절차 등) ① 시장·군수·구청장이 제64조에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있음 ② 제1항에 따라 철거할 빈집의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있음 ③ 제1항과 제2항의 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈집의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집의 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 함 ④ 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈집을 철거하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 함

영 제60조(빈집 철거 통지) 시장·군수·구청장은 법 제65조제1항에 따라 직권으로 빈집을 철거하는 경우에는 철거 사유 및 철거 예정일을 명시한 철거통지서를 철거 예정일 7일 전까지 그 빈집의 소유자에게 알려야 함

법 제66조(자진 철거자에 대한 지원) 제64조에 따라 시장·군수·구청장의 철거명령을 자진하여 이행한 빈집의 소유자가 영농(營農)을 목적으로 주택 개량을 희망할 때에는 제67조에 따른 농어촌주택개량자금을 우선적으로 지원할 수 있음

영 제62조(농어촌주택개량자금의 조성 등) 법 제67조제1항에 따른 농어촌주택개량자금은 정부 및 지방자치단체가 빈집 정비 및 농어촌 주택 개량에 지원하는 자금의 재원으로 조성함

법 제118조(청문) 농림축산식품부장관·해양수산부장관과 지방자치단체의 장은 제64조에 따른 빈집 소유자에 대한 철거 명령 처분을 하려면 청문을 하여야 함

□ 빈집관련 정비계획 수립 현황

- 「농어촌주택개량촉진법」에 의한 빈집정비계획
 - 농어촌빈집정비사업을 시행하고 있는 지자체 시장·군수·구청장은 매년 빈집의 발생현황(발생동수·발생유형·발생연도 등을 포함), 연차별 정비계획(정비방법·정비소요예산 및 재원조달계획을 포함)이 포함된 빈집정비계획을 수립·시행하고 있음

경기도 2010년 농어촌주택개량 및 빈집정비 계획(안)⁵⁾

- 농어촌주택개량자금 사업 개요
 - 내용: 농어촌의 노후불량주택 개량(신축,수리)자금 용자지원
 - 추진근거: 농어촌정비법 제67조 및 '10년 농어촌주택개량자금운용계획(농림수산식품부)
 - 사업량: 용인시 등 15개 시·군 385동(2청 포함)
 - 사업비: 19,250백만원{농협자금70%(13,475) 도비30%(5,775)}
 - ※ 현재 확보된 도비는 4,032백만 원이며 부족분 1,743백만 원에 대해서는 1회 추경에 확보 추진
 - 용자기준: 동당 최대 5천만원 한도(부분개량 2천5백만원 한도)
 - 용자조건: 5년거치 15년 분할상환(금리 3%)
 - 대출기관: 농협중앙회(도비를 농협에 대여하여 사업 대상자에게 대출실행)
- 농어촌빈집정비 사업 개요
 - 내용: 농어촌 지역에 방치된 빈집의 철거 및 정비 자금 지원
 - 추진근거: 농어촌정비법 28조 및 '10년 농어촌주택개량자금 운용계획(농림수산식품부)
 - 사업량: 용인시 등 15개 시·군 395동(2청 포함)
 - 사업비: 395백만원{도비30%(118.5) 시군비70%(276.5)}
 - 지원기준: 동당 1백만원
 - 추진실적 및 계획 (단위: 동수, 백만원)

구분	2007년		2008년		2009년		2010년	
	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비
주택개량	358	14,240	314	12,560	351	13,640	385	19,250
빈집정비	317	158.5	451	451	449	449	395	395

- ※ 주택개량 지원기준 : '07 ~ '09 - 4천만원 한도 '10 - 5천만원 한도
 빈집정비 지원기준 : '07 - 50만원(도50:시군50) '08~'10 : 1백만원(도30:시군70)
- 향후 추진 계획: 농어촌주택개량자금 도비 부족분에 대하여 추경에 확보 추진 및 추경에 사업비 확보 여부에 따라 사업계획 변동 가능

5) 경기도청(2010), "10년 농어촌주택개량 및 빈집정비 계획(안)", 「경기도청포탈」
<http://www.gg.go.kr>

- 「농어촌정비법」에 의한 생활환경정비계획
 - 시장·군수·구청장은 생활환경정비사업을 시행할 필요가 있으면 5년마다 생활환경정비계획을 세워야 하나 생활환경정비사업 시행계획을 세울 때 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획이 수립되어 있는 지역에 대하여는 해당 도시·군관리계획에 따라 생활환경정비사업 시행계획을 수립할 수 있음
 - 빈집정비사업 시행 지자체 중 남원시, 군산시, 서산시, 양평군 담당공무원에게 문의한 결과 빈집정비사업 시행 시 생활환경정비계획이 수립되지 않았으며, 농어촌정비법 제 64조(빈집정비)의 사항에 따라 사업을 시행하고 법 제66조(자진철거에 대한 지원)에 따라 농어촌주택개량자금을 지원하는 것으로 파악됨

양평군 농어촌빈집정비사업⁶⁾

- 사업개요
 - 사업내용: 읍·면장이 거주 또는 사용여부를 확인한 날부터 1년 이상을 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 않고 방치되어 있는 농촌 주택 또는 건축물의 철거 및 정비
 - 근거: 농어촌정비법 64조 및 '13년 농어촌주택개량자금 운용계획('13.1.16. 농림수산식품부)
 - 사업기간 : '13. 1월 ~ 12월
 - 사업량 : 12개 읍·면 48동(48백만원)
 - 지원기준 : 동당 100만원 보조(도비30, 시군비70)
 - 농어촌 빈집정보센터 운영: 농어촌 빈집 전수조사를 실시 후 매매나 임대 의사가 있는 빈집에 대한 충분한 자료를 수집하여 합법적 범위에서 정보공개 추진할 수 있도록 협조 빈집정보(위치, 면적, 구조, 용도, 소유자, 건축연도 등)는 누구나 쉽게 접근할 수 있도록 우리군 홈페이지에 게시
- 사업신청 및 추진방침
 - 사업신청 : 해당 읍·면 산업팀(2013.01.28 ~ 02.28.까지)
 - 추진방침
 - 매년 빈집 전수조사하여 현황 관리
 - 상반기 중 조기집행(집행률 70%이상) 추진
 - 선정된 사업대상자가 사업포기 또는 결격사유가 있을 경우 후순위 대상자 확정

- 빈집정비사업의 시행 내용이 포함된 생활환경정비계획은 확인 할 수 없었지만 남원시 인월면 생활환경정비계획 부문별계획을 보면 빈집정비에 관한 항목이 농촌주택정비 부문에 포함되어있는 것을 알 수 있음

6) 양평군청(2013), “농어촌빈집정비사업”, 「양평군청생활포털」, <http://www.yepp21.net>

남원시 인월면 면개발계획 수립 개요⁷⁾

- 계획 목적
 - 인월면의 지역특성에 따라 생활환경, 산업기반, 편익·복지시설 등 장기 발전 기본방향을 제시하기 위한 지역종합개발계획 수립
 - 중장기발전 기본방향을 제시하여 인월면지역개발의 지침서로서의 역할과 농촌생활환경 대상사업계획 수립의 기준이도록 함.
- 계획 내용
 - 본 계획에는 지역현황, 기본구상, **농촌생활환경 정비계획**, 부문별 개발계획, 개발소요 사업비 및 시설관리 계획으로 구성
 - 부문별 개발계획 내용: 마을기반정비, 농촌도로정비, 생산기반정비, 문화복지시설, 농촌경관조성, 환경보전시설, 재해방지시설, 기타 지역사업 등
- 수립 방향
 - 인월면의 장기발전 방향을 제시함과 동시에 생활환경, 산업기반, 편익·복지 시설 등의 상호 연계하에 종합적인개발계획 수립
 - 투자계획은 생활 편익시설에 중점 투자 단계별로 시행계획수립
 - 개발계획은 지역특성을 고려하고 도 종합개발계획, 시 건설종합개발 계획 및 기타지역개발계획 등 상위계획과 조화토록 수립
- 수립 효과
 - 본 계획서는 인월면의 중장기발전 기본방향을 제시하기 위한 지역 종합개발계획서로서 면단위 지역개발의 지침서로서의 역할과 농촌생활환경정비 대상사업 설정의 기준 마련
- 추진 경위
 - 2010. 2 : 2010년 농촌생활환경정비사업 개발계획(보안) 수립지역 선정
 - 2010. 3~8. : 현지 조사 및 개발계획 수립
 - 2010. 8 : 농촌생활환경정비사업 개발계획(안) 제출
 - 2010. 9 : 주민 공청회

□ 농어촌 빈집정비사업 추진 개요(전국 현황)

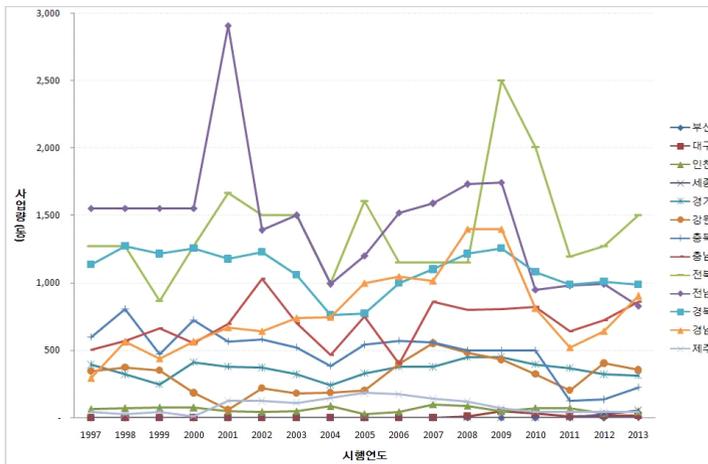
- 1997년 농촌빈집정비사업 시작 이래 2012년까지의 전국 누적 사업량은 총 10만8천3백50동이며, 연간 평균 6,772동의 빈집정비사업이 추진되고 있음
- 2009년도에는 9,252동으로 사업 시행 이래 가장 많은 빈집정비사업이 시행되었으며, 빈집정비사업 누적 사업량은 전라남도(2만3천6백94동)로 가장 많아 전국에서 21.9%를 차지하며 다음으로는 전라북도(20.7%), 경상북도(16.2%), 경상남도(11.5%) 순임

7) 남원시청(2010), "인월면 기본계획 개요", 「남원시청포탈」, <http://www.namwon.go.kr>

[표 3-2] 농촌빈집정비 사업량 (단위: 동)

년도	합계	부산	대구	인천	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1997	6,196	-	-	67	-	391	344	596	502	1,271	1,551	1,137	293	44
1998	6,820	-	-	69	-	320	372	806	571	1,271	1,551	1,274	562	24
1999	5,921	-	-	74	-	248	349	471	661	866	1,551	1,216	440	45
2000	6,600	-	-	74	-	412	184	724	553	1,271	1,551	1,258	562	11
2001	8,300	-	-	50	-	380	59	564	698	1,666	2,910	1,177	669	127
2002	7,123	-	-	40	-	370	220	580	1,030	1,500	1,390	1,230	640	123
2003	6,680	-	-	50	-	320	180	520	700	1,500	1,500	1,060	740	110
2004	5,000	-	-	85	-	240	185	385	465	1,000	990	760	745	145
2005	6,611	-	-	25	-	329	200	540	753	1,605	1,200	775	1,000	184
2006	6,685	-	-	45	-	379	400	571	400	1,150	1,519	1,000	1,049	172
2007	7,435	-	-	98	-	376	551	561	858	1,150	1,588	1,100	1,013	140
2008	7,948	-	10	89	-	451	482	500	800	1,150	1,731	1,215	1,400	120
2009	9,252	-	50	48	-	449	431	500	805	2,500	1,745	1,255	1,400	69
2010	7,027	-	30	68	-	395	323	500	820	2,008	948	1,081	810	44
2011	5,143	-	11	69	-	367	204	127	640	1,194	979	986	522	44
2012	5,609	-	15	34	25	320	403	134	725	1,273	990	1,008	640	42
2013 (계획)	6,127	3	15	47	55	311	354	224	860	1,500	827	987	903	41
누계 (2001~2013)	108,350	-	116	985	25	5,747	4,887	8,079	10,981	22,375	23,694	17,532	12,485	1,444

※ 출처 : 농림축산식품부 지역개발과(2013), “농촌빈집정비사업(철거) 현황”, 「농림축산식품부 포탈」, <http://www.mafra.go.kr>



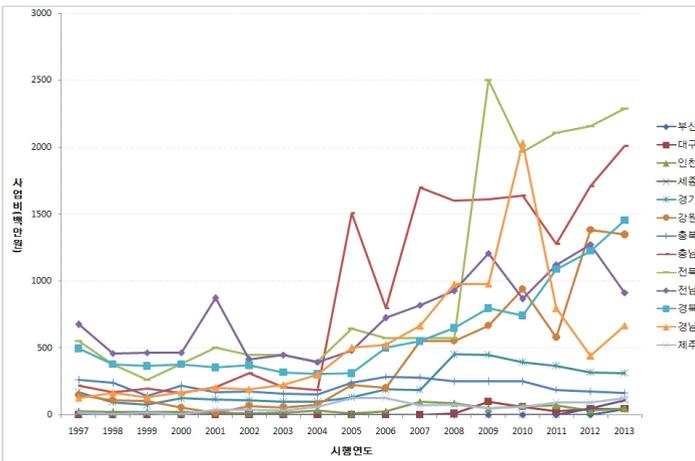
[그림 3-3] 농촌빈집정비 사업량

- 1997년 빈집정비사업 시작이후 사업비가 지속적으로 확대·공급되고 있으며, 16년간 총 711억9천4백만 원의 사업비가 지원되었음
- 2009년 전라북도의 경우 전년도에 비해 4배 이상의 사업비가 지원된 것을 볼 수 있고, 2010년 전국 약 90억의 사업비가 지원된 이래 2013년 약 95억 원으로 최대 사업비가 지원됨

[표 3-3] 농촌빈집정비 사업비 (단위: 백만 원)

년도	합계	부산	대구	인천	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1997	2,700	-	-	29	-	170	149	260	219	554	676	496	128	19
1998	2,018	-	-	21	-	95	110	238	169	376	459	377	166	7
1999	1,782	-	-	22	-	75	105	142	199	261	467	365	132	14
2000	1,980	-	-	22	-	124	55	217	166	381	466	377	169	3
2001	2,490	-	-	15	-	114	18	169	209	500	873	353	201	38
2002	2,137	-	-	12	-	111	66	174	309	450	417	369	192	37
2003	2,004	-	-	15	-	96	54	156	210	450	450	318	222	33
2004	2,000	-	-	34	-	96	74	154	186	400	396	304	298	58
2005	4,171	-	-	10	-	132	222	243	1,505	642	480	310	500	127
2006	3,957	-	-	29	-	190	200	286	800	575	725	500	524	128
2007	5,500	-	-	98	-	188	553	281	1,700	575	821	550	664	70
2008	6,157	-	10	89	-	451	552	250	1,600	575	927	648	980	75
2009	8,659	-	100	48	-	449	668	250	1,610	2,500	1,208	795	980	51
2010	9,019	-	60	68	-	395	942	250	1,640	1,964	867	741	2,031	61
2011	7,718	-	30	69	-	367	581	185	1,280	2,110	1,118	1,087	796	95
2012	8,902	-	44	34	50	318	1,382	174	1,710	2,159	1,275	1,225	441	91
2013(계획)	9,528	45	45	47	110	311	1,348	162	2,010	2,291	913	1,453	667	126
누계(12년까지)	71,194	-	244	615	50	3,371	5,731	3,429	13,512	14,472	11,625	8,815	8,424	907

※ 출처 : 농림축산식품부 지역개발과(2013), “농촌빈집정비사업(철거) 현황”, 「농림축산식품부 포탈」, <http://www.mafra.go.kr>



[그림 3-4] 농촌빈집정비 사업비

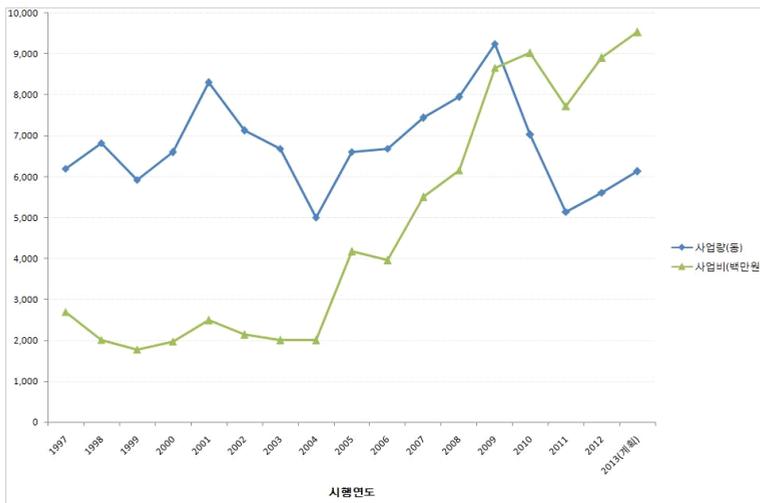
- 1997년부터 2012년까지 16년간 시행된 농어촌 빈집정비의 지역별 사업량·사업비의 비율을 보면 전북·전남이 약 40%정도로 가장 높은 비율을 차지하며, 다음으로는 경북·경남이 약 20~30%정도를 차지하고 있음

[표 3-4] 지역별 농어촌 빈집정비사업 비율 (단위: %)

누 계 ('12까지)	계	부산	대구	인천	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
사업량	100	-	0.11	0.91	0.02	5.30	4.51	7.46	10.13	20.65	21.87	16.18	11.52	1.33
사업비	100	-	0.34	0.86	0.07	4.74	8.05	4.82	18.98	20.33	16.33	12.38	11.83	1.27

※ 출처 : 농림축산식품부 지역개발과(2013), “농촌빈집정비사업(철거) 현황” 자료 재구성, 「농림축산식품부 포탈」, <http://www.mafra.go.kr>

- 연도별 농어촌 빈집정비사업의 사업량과 사업비 추세를 보면 사업량의 경우는 약 5,000~9,000동까지 변동하는 것을 볼 수 있고, 사업비는 지속적으로 상승하는 추세를 보임
- 특히 2001년도와 2009년도의 경우 사업량은 각 8,300동, 9,252동이지만 사업비는 각 24억 9천만원, 86억 5천 9백만원으로 3배 이상 차이가 나는 것을 볼 수 있음



[그림 3-5] 연도별 농어촌 빈집정비사업 사업량 및 사업비

② 빈집정비사업 추진 현황

□ 정비 방향

- 농어촌지역에 장기간 방치되어 미관저해 및 쓰레기 투기 등 생활 환경을 저해하는 빈집을 철거할 경우 철거 및 폐기물 처리 비용 중 일부를 보조금으로 지원하는 사업

□ 정비 내용 및 절차

- 정비목적
 - 농어촌 지역의 낙후된 미관향상 및 주거환경 개선
 - 지역주민의 삶의 질 향상 및 농어촌 활성화
- 사업대상 지역
 - 읍면 지역 : 도시계획상 상업·공업지역을 제외한 전지역
 - 동 지역 : 주거·상업·공업지역을 제외한 전지역
- 사업대상
 - 시장 군수가 거주 또는 사용여부를 확인한 날로부터 1년 이상을 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 않고 방치되어 있는 빈집소유자가 빈집 철거 시 (※ 농촌 주택 또는 건축물)
- 지원내용
 - 빈집 정비 시 보조금 지급

[표 3-5] 빈집정비사업 예산 및 동별 지원액 현황(2013년)

지역	동별지원액	예산
인천	옹진군 ⁸⁾ 100만원 (시비 50%, 군비 50%) ※ 슬레이트지붕 220만원	-
경기	양평군 ⁹⁾ 100만원 (도비 30%, 시군비 70%)	4천8백만원
강원 ¹⁰⁾	300만원	13억 5천만원
	고성군 ¹¹⁾ 500만원	1억 1천 7백만원
충남 ¹²⁾	200만원 (도비 30%, 시군비 70%)	20억
	서산시 ¹³⁾ -	3억 (도시 10%, 시비 90%)

지역	동별지원액	예산
보령시 ¹⁴⁾	-	1억 (도비 30%, 시비 70%)
전북 ¹⁵⁾	100만원 ※ 슬레이트지붕 250만원	23억 (광특 70%, 시군 30%)
경남 ¹⁶⁾	100만원 ※ 슬레이트지붕 290만원 (도 50만원, 환경부 240만원)	6억 6천 6백만원 (도비 30%, 시군비 70%)

- 기본적으로 동당 100만원의 지원비가 제공되나 지역별 예산 확보 및 정비방법에 따라 차이가 있으며, 강원도의 경우 빈집 1동 당 시 보조금 100만원을 지원하였으나 2013년에는 도비 지원사업으로 전환하여 도비를 지원함에 따라 전체 보조금이 300만원(도비 100만원, 시비 200만원)으로 상향되었음
- 또한 슬레이트 지붕으로 되어있는 빈집을 철거할 시에는 환경부의 슬레이트 처리 지원사업과 연계하여 추가로 보조금 지원

전북 농어촌주택개량 및 빈집정비사업(전라북도청 보도자료 2013. 05. 15.)

- 노후 불량주택 개량을 통한 정주환경 개선으로 삶의 질 향상
- 1년이상 방치된 빈집을 정비하여 쾌적한 농어촌 주거환경 조성

사업개요

- 사업목표 : 농어촌지역 노후·불량 주택 개량 및 빈집 정비 지원
- 사업내용 : 2개 분야 822.9억원
 - 주택개량 : 2,067.5동 1034억원(농협 100%)
 - ※ 동당 50백만원 융자(금리 연3%, 5년거치 15년 분할상환)

- 8) 옹진군청, <http://www.ongjin.go.kr>
- 9) 양평군청, <http://www.yep21.net>
- 10) 강원타임즈(2012), “강원도, 2012년 빈집정비사업 도비지원사업 전환 추진”, <http://www.kwtimes.co.kr>
- 11) 고성군청(2013), “고성군, 농어촌주거환경개선사업 추진”, 「고성군청포탈」, <http://www.goseong.go.kr>
- 12) 충청남도청(2013), “충남도, '13년 농어촌주거환경개선사업 확대 추진”, 「충청남도청포탈」, <http://www.chungnam.net>
- 13) 서산시청(2013), “2013 주요업무계획 및 선거공약 실천계획”, 「서산시청포탈」, <http://www.seosan.go.kr>
- 14) 보령시청, <http://www.boryeong.chungnam.kr>
- 15) 전라북도청(2013), “2013 농어촌주택개량 및 빈집정비사업”, 「전라북도청포탈」, <http://www.jeonbuk.go.kr>
- 16) 경상남도청(2013), “2013 농어촌지역 주거환경개선사업 시행계획”, 「경상남도청포탈」, <http://www.gsnd.net>

- 빈집정비 : 1,500동, 22.9억원(광특 16, 시군비 6.9)

* 동당 100만원 지원(슬레이트 빈집 250만원)

전 체 계 획

- 주택개량사업 : 81,231동 1조 4,119억원(농협 1조 2,006, 지방비 2,113)
- 빈집정비사업 : 31,852동 340억원(광특 153, 도비 44, 시군비 143)
- ['12까지 추진]
- 주택개량사업 : 70,288동 8,138억원(농협 6,025, 도비 2,000, 시군비 113)
- 빈집정비사업 : 21,961동 142억원(광특 16 도비 44, 시군비 82)

추진상황

- 주택개량 지방비(20%) 제외 건의→폐지 확정 : '12. 8 ~ 12
- '13년 주택개량사업량 전국 1위 배정 : '13. 1
- 사업물량 배정 및 사업대상자 선정 : '13. 2 ~ 4

금후계획

- 주택개량 및 빈집정비 사업 추진 : '13. 3 ~ 12
- 사업마무리(주택개량 연장 신청시 '13. 8까지) : '13. 12

[표 3-6] 서산시 농어촌빈집정비사업 예산 명세서 (단위: 천원)

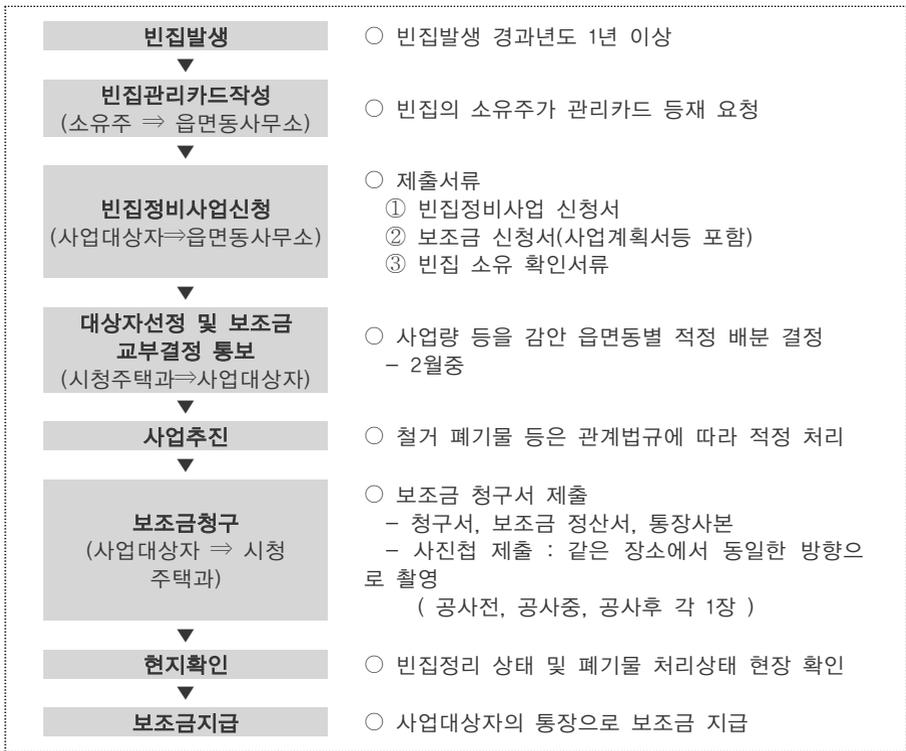
부서·정책·단위(회계)·세부사업·편성목	예산액	전년도예산액	비교증감
건축과	-	-	-
패적인 주거환경 조성	-	-	-
주거 환경 개선			
농어촌빈집정비	300,000 도 30,000 시 270,000	300,000	0
401 시설비및부대비	300,000 도 30,000 시 270,000	300,000	0
01 시설비	297,840	300,000	△2,160
○농어촌 빈집정비사업 97,840,000원 * 1식	97,840		
도 30,000			
시 67,840			
○농어촌 빈집정비사업(시비추가) 200,000,000원 * 1식	200,000		
03 시설부대비	2,160	0	2,160
○농어촌 빈집정비사업 2,160,000원 * 1식	2,160		

* 출처: 서산시청(2013), "2013년도 본예산 일반회계 건축과", 「서산시청포탈」, <http://www.seosan.go.kr>

• 사업 신청

- 신청시기: 매년 1월~2월 초 (매년 11월~12월초 읍면동사무소에 서 현황조사)
- 신청장소: 해당 읍면동사무소 및 시청 주택과

- 우선정비대상 선정기준¹⁷⁾
 - 농촌마을 경관 저해도, 환경 위해성, 건물 노후도, 도로 인접 및 주거 집중 지역 등
- 사업 추진절차
 - 빈집소유주가 읍면동사무소에 관리카드 등재 요청 후, 제출서류를 구비하여 사업신청을 하면 사업량 및 우선순위 등을 감안하여 대상자선정 및 보조금 교부결정통보 후 사업 추진
 - 보조금 청구서를 시청에 제출하면 현장 확인 후 보조금 지급



[그림 3-6] 농어촌빈집정비사업 추진 흐름도

※ 출처: 군산시(2011), “빈집안내문 절차도”, 「군산시청포탈」, <http://www.gunsan.go.kr>

17) 군산시청(2013), “정주환경 개선을 위한 농어촌 빈집정비사업 본격추진” 및 대전일보(2013), “음성군, 2013년 농촌빈집 정비사업 재개” 참고

□ 예산 마련

- 농어촌주택개량자금
 - 빈집 철거 비용 및 보상비는 농어촌주택개량자금에서 지원되며, 농림수산식품부장관이 자금의 운용 등에 관한 계획을 수립함
 - 2013년부터 지자체의 재정 부담을 줄이기 위해 주택개량자금의 재원을 전액 국고로 조성(2012년: 국고80% 지방비20%)하였으며, 주택개량사업 수요를 충족하기 위해 꾸준히 지원물량을 확대해 옴

[표 3-7] 농어촌주택개량자금 현황 (단위: 억 원)

년도	자금명	사업비	재원구성
2009	농어촌주거환경개선자금	1,800	농어촌구조개선특별회계(10%): 180 국민주택기금(60%): 1080, 지방비(30%): 540
	농촌주택정비자금	1,000	농협자금(100%): 1,000
2010	농어촌주택개량자금	4,000	농협자금(70%): 2,800, 지방비(30%): 1200
2011	농어촌주택개량자금	4,000	농협자금(80%): 3,200, 지방비(20%): 800
2012	농어촌주택개량자금	4,000	농협자금(80%): 3,200, 지방비(20%): 800
2013	농어촌주택개량자금	5,000	농협자금(100%): 5,000

※ 출처 : 농림수산식품부, <http://www.mafra.go.kr> 및 이창호(2012), 「농어촌 주택개량정책의 현황과 향후 과제」, 국회입법조사처 참고

경상남도 빈집정비 사업¹⁸⁾

사업내용
○시장 군수가 거주 또는 사용여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌주택 또는 건축물의 철거 및 정비

지원기준
○빈집정비사업 : 슬레이트지붕 290만원, 일반지붕 100만원
- 농림수산식품부 '13년 농어촌주택개량자금 운용계획 의거

○'13년 사업보조 세부내역
- 슬레이트지붕 : 290만원
 우리도 빈집정비사업 50만원 [도비 15(30%), 시군비 35(70%)]
 환경부 빈집연계사업 240만원 [국비 96(40%), 도비 28.8(12%), 시군비 115.2(48%)]
- 일반지붕 : 100만원 [도비 30만원(30%), 시군비 70만원(70%)]

18) 경상남도청(2013), "2013 농어촌지역 주거환경개선사업 시행계획", 「경상남도청포탈」, <http://www.gsnd.net>

③ 농어촌 빈집정비사업 추진 성과 및 한계

□ 추진성과

- 우범지역 해소와 노후화된 빈집철거에 따른 미관향상
- 철거비용에 대한 시민의 경제적 부담 완화

□ 한계

- 소유주가 동의하지 않거나 소유주와의 연락 지연으로 사업추진의 어려움
- 재정 열악(철거 위주)

제주도 서귀포시 도내 읍면지역 빈집 방지 '골치' (제민일보 2013. 05. 13.)
농어촌 빈집 240동 "정비 동의 못얻어"

제주도 읍면지역 인구가 감소하면서 사람이 살지 않는 빈집이 방치되고 있다. 제주시와 서귀포시는 빈집이 방치되면서 민원이 제기됨에 따라 매년 빈집 현황을 파악하고 정비사업을 추진하고 있다. 그러나 사유재산인 빈집에 대해 강제로 정비를 할 수 없어 정비사업은 진척을 보지 못하고 있다. 제주시와 서귀포시에 따르면 읍면지역 빈집은 제주시가 149동, 서귀포시 93동 등 240동에 이르고 있다. 읍면동별로는 한림 10동, 애월 9동, 구좌 48동, 조천 16동, 한경 8동, 추자 56동, 남원 42동, 성산 25동, 안덕 8동, 표선 11동 등이다. 제주시 지역의 경우 소유주가 철거를 희망한 것은 29동이며 나머지 118동은 소유주의 동의를 얻지 못했다. 서귀포시의 경우 빈집 가운데 거주가 불가능한 폐가로 철거대상은 73동에 이르고 있다. 이처럼 읍면 농어촌 지역 빈집은 관리가 이뤄지지 않아 주변 미관을 해치고 있다. 일부 소유주의 경우 자신의 빈집을 행정기관 홈페이지에 공개해 필요한 사람이 활용토록 하고 있으나 이마저도 극히 일부에 불과한 실정이다. 행정시가 읍면을 통해 빈집을 조사하고 정비에 나서고 있으나 일부 소유주들이 정비에 동의하지 않고 연락도 되지 않아 정비사업 추진에 어려움을 겪고 있다.

2) 도시 내 빈집 관련

① 개요

- 부동산 경기 침체로 인해 재개발, 재건축 등 개발사업이 지연되면서 폐·공가가 자꾸 늘어나는 추세이며 범죄취약 구역으로 사회에 영향을 끼치고 있어 정비사업구역 내 공가 현황을 파악하고, 이에 대한 관리방안을 마련
- 노후하고 열악한 저소득층 주민 밀집지역, 재개발 또는 뉴타운 해

제지역 등을 대상으로 공동이용시설, 공용주차장 등의 기반시설, 폐가철거, 노후주택정비 등 사업 구역 특성에 맞는 맞춤형 복합 정비사업으로 지역주민들의 정주환경을 크게 개선

- 서울특별시 노원구 조례는 2011년 10월 13일 제정되었고, 대전광역시 유성구 조례는 2013년 8월 9일 제정되었음

□ 빈집정비 관련조례

- 서울특별시 노원구 정비사업구역 빈집관리 조례

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 노원구 소재 정비사업구역 내에 밀집된 빈집이 우범지대화되어 강력범죄의 온상이 되는 것을 미연에 방지하고 풍수해 안전사고 및 방화 등 화재에 취약한 지역을 중점 관리하여 쾌적한 주거환경조성에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "정비사업구역"이라 함은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 제2호 규정에 의한 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도 시환경정비사업 등을 시행하기 위하여 지정·고시된 서울특별시 노원구 소재 구역을 말한다.
2. "사업시행자"라 함은 정비사업을 시행하는 자를 말한다.
3. "빈집"이라 함은 정비사업구역 내 거주자가 다른 지역으로 이주하여 사람이 살지 않거나 더 이상 사용하지 않는 건축물을 말한다.

제3조(사업시행인가 협의 등) ① 서울특별시 노원구청장(이하 "구청장" 이라한다)은 법 제28조 제1항에 따른 사업시행인가를 하고자 하는 경우(인가를 받은 내용을 변경하는 경우를 포함한다) 사업시행기간에 정비사업구역 내 범죄 발생 및 화재예방과 안전사고를 방지하기 위하여 관할 경찰서장 및 소방서장과 협의 하여야 한다.

② 구청장은 필요 시 정비사업구역 내 범죄 및 화재예방을 위하여 관할 경찰서장과 소방서장에게 범죄 및 화재예방대책을 수립하여 방범 순찰 강화와 중점관리를 요청할 수 있다.

제4조(빈집 관리) ① 구청장은 정비사업구역 내 건축물이 거주자가 다른 지역으로 이주하거나 더 이상 사용하지 않는 상태, 즉 빈집이 될 때 그 건축물의 소유자에게 전기·수도·도시가스 등의 공급설비에 대하여 사용중지 또는 폐쇄조치 완료하고 각종 출입구를 폐쇄하도록 안내할 수 있다.

② 건축물의 소유자는 관리처분계획인가에 의한 철거 시까지 해당건축물과 부속건축물의 유지·관리 책임을 다하여야 하며, 붕괴나 전도 등에 의한 안전사고가 발생하지 않도록 건축물을 수선 또는 보수하여야 한다.

③ 사업시행자는 기존 건축물이 붕괴 등 안전사고의 우려가 있을 때에는 법 제48조의2에 따라 건축물을 철거할 수 있도록 소유자에게 고지하여야 한다.

④ 구청장은 정비사업구역 내 기존 무허가 건축물과 빈집이 산재하여 있는 지역에는 공공 폐쇄회로 텔레비전(이하 "CCTV"라 한다)을 우선하여 설치할 수 있다.

⑤ CCTV 설치에 필요한 사항은 「공공기관의 개인정보에 관한 법률」을 따른다.

⑥ 구청장은 정비사업구역 내 안전사고 방지, 범죄예방 및 화재예방 등을 위하여 빈집 관리 업무 추진에 소요되는 비용을 지원할 수 있다.

제5조(가설울타리 설치 등) ① 구청장은 정비사업구역 내 집단적으로 빈집이 발생 할 때는 사업시행자에게 보행자 통행안전 및 빈집 출입방지와 미관확보 등을 위하여 견고한 가설울타리를 설치하도록 권고할 수 있다.
② 정비사업구역의 관할 동장은 사업시행자가 지정되기 전 발생하는 빈집에 대하여 필요시 현황 조사와 방법 순찰을 할 수 있다.

제6조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 < 제966호, 2011.10.13 > 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

• 대전광역시 유성구 노후된 건축물 및 폐·공가 관리 조례

제1조(목적) 이 조례는 폐·공가 등 노후되어 사용할수 없고 위험한 상태에 놓여있는 건축물에 대한 관리를 통하여 각종 붕괴사고, 범죄 및 화재를 예방함으로써 구민의 안전을 보장하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 다음 각호에 언급한 용어의 정의는 해당 각호에 정하는 바에 의한다.

1. 위험한 상태 : 건축물이 유지와 보수를 받지 않아 붕괴되거나 건축재료가 비산될 우려가 있는 상태와 화재나 범죄의 발생이 우려되는 상태를 말한다.
2. 소유자 등 : 건축물의 소유자 또는 관리자를 말한다.
3. 긴급안전조치 : 건축물의 사용과 출입을 제한하고 건축물의 재료 등의 비산이 있을 경우 주변 통행을 제한하는 것을 말한다.

제3조(소유자 등의 책무) 소유자 등은 건축물이 위험한 상태가 되지 않도록 항상 적정하게 유지 관리하여야 한다.

제4조(조사) 대전광역시 유성구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 위험상태에 놓여 있는 건축물이 있다고 인정될 때는 해당 건물과 소유자 등을 파악하기 위한 조사를 할 수 있다.

제5조(지도·권고) 구청장은 폐·공가 및 건축물이 노후되어 위험한 상태에 있다고 판단될 때에는 소유자 등에 대하여 조치 할 수 있도록 지도 및 권고를 할 수 있다.

제6조(긴급안전조치) 구청장은 다음 각호와 같이 긴급안전조치를 할 수 있다.

1. 건축물이 위험한 상태에 임박하고 소유자 등이 지도와 권고에도 불구하고 아무런 조치를 취하지 않아 그 위험을 해소할 수 없다고 판단 될 때에는 긴급안전조치를 취할 수 있다.
2. 구청장은 긴급안전조치를 행함에 있어 대전광역시 유성구 건축위원회의 의견을 수렴할 수 있다.

제7조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 <제1047호, 2013.08.09 > 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

② 빈집정비 관련사업 추진 현황

[표 3-8] 도시 내 빈집정비 관련사업

구분	지역	사업명	정비내용
정비사업 구역 내	서울 ¹⁹⁾	정비사업구역 내 공가관리	순찰강화 및 철거
	인천(부평구) ²⁰⁾	정비사업 구역 내 빈집관리 종합대책	유기적 관리체계 구축
	광주 ²¹⁾	정비사업구역 내 공폐가 정비	공공용부지로 조성, 종합예방대책
지역 수요 반영 맞춤형	부산 ²²⁾	햇살등지사업	도심 빈집 리모델링 후 주변시세 반값 임대
	대구 ²³⁾	단독주택 밀집지역 폐공가 정비	철거 후 주민편의시설 설치
	전북(군산시) ²⁴⁾	도심빈집정비	공공용지로 활용

□ 정비 방향

- 정비사업구역 내 집단적으로 발생하는 공가에 대한 관리
 - 범죄 취약지역에 대한 사고 예방과 안전 확보를 위한 정비사업구역 공가관리
 - 공·폐가 정비로 쾌적한 도시환경 조성
- 지역 수요를 반영하여 맞춤형 정비사업 추진
 - 각 지역의 수요를 반영하여 빈집을 재활용하거나 철거 후 공공용지 및 주민편의시설로 활용

□ 정비 내용 및 절차

- 유기적 관리체계 구축

19) 서울시청(2010), “서울시, 정비사업구역내 공가관리 특별대책 시행”, 「서울시청포탈」, <http://www.seoul.go.kr>

20) 인천e조은뉴스(2012), “부평구 정비사업 구역 내 빈집관리 종합대책 시행”, <http://www.icgoodnews.kr>

21) 광주광역시청, “공(폐)가 정비사업 추진현황”, 「광주광역시청포탈」, <http://www.gwangju.go.kr>

22) 부산광역시청(2013), “건축정책관실 2013업무계획”, 「부산광역시청포탈」, <http://www.busan.go.kr>

23) 대구광역시청(2013), “단독주택 밀집지역 폐·공가 공공용지로 활용”, 「대구광역시청포탈」, <http://www.daegu.go.kr>

24) 군산시청(2011), “도심빈집 정비사업 안내”, 「군산시청포탈」, <http://www.gunsan.go.kr>

- 자치구 및 관할 경찰서와 공조하여 공가관리 세부 실행계획 수립 시행 및 공가관리 부실 조합 행정상 불이익 조치 방안 강구
- 사업시행자가 사업계획 수립 시 예방·안전관리 계획을 의무적으로 수립, 전수 조사를 통해 중점관리 대상을 선별·전산 관리
- 조합이나 추진위원회 등과 구청, 유관기관 간 유기적 협조체계를 구축·유지해 체계적이고 효율적인 관리
- 주민커뮤니티공간으로 활용
 - 도심재생효과가 기대되는 공가(폐가)에 대하여는 단계적으로 매입 후 주민커뮤니티공간으로 활용 후 주변 활성화를 도모
 - 불량가옥은 소유자 동의를 얻어 철거 후 쉼터, 주차장, 쌈지공원, 텃밭 등 공공시설 조성을 유도하고, 방치가옥은 출입문 폐쇄 등 방범·보안시설을 설치하고 불법쓰레기 투기 방지와 방역실시 등 환경정비 시행
- 공공부지 제공시 인센티브 부여
 - 대구(1년 이상), 광주의 경우 지방세법 제109조에 따라 공·폐가 소유자가 공공용부지로 제공시 재산세 감면 또는 면제의 인센티브를 부여함(공공부지 이용을 동의한 소유주의 공·폐가를 정비 우선 순위로 지정²⁵⁾)
 - 대구의 경우 공공공지로 3년 이상 활용할 수 있도록 소유자의 동의를 받은 후 사업이 진행되며, 군산시의 경우 5년간 당해 토지를 무상으로 공공용으로 조성·사용하는데 동의하는 조건으로 지상권 설정 후 공공용지로 활용함(5년 이내 지상권 해제 시 빈집철거에 투입된 사업비에 공공용지 사용기간 감가상각 후 가능)

군산시 도심빈집 정비사업²⁶⁾

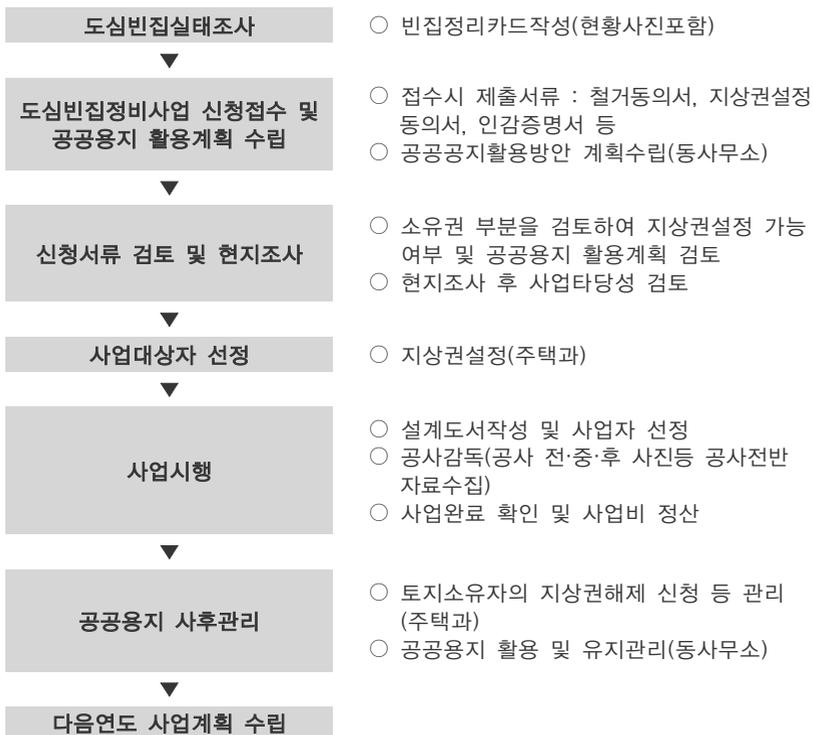
○사업대상: 도심지역내(동지역) 1년이상 사용치 않은 빈집의 철거를 희망하는 자
 ※ 주택이 아닌 일반 건축물도 포함됨

25) 광주광역시 도시재생과 폐공가 담당 공무원 면담(2013.10.01.)

- 사업내용: 빈집철거는 군산시에서 처리하고 대상토지에 대한 5년간 지상권 설정 후 공공용지로 활용
- ※ 지상권설정기간 5년 이전에 토지주가 토지에 대한 매매 및 건축 등을 위해 지상권해제 요청 시 빈집철거에 투입된 사업비에 공공용지 사용기간 감가상각 후 지상권해제 가능

예) 시에 납부금액

$$= \text{투입사업비} - \frac{\text{지상권설정경과일수}}{\text{지상권설정의무일수}} \times \text{투입사업비}$$



[그림 3-7] 도심빈집정비사업 절차

대구시, 단독주택 밀집지역 폐·공가 공공용지로 활용 (대구광역시 보도자료 2013. 6. 20.)

- 도심의 폐·공가를 정비해 도시주거환경개선 및 주민편익 도모 -

대구시는 올해 4억 1천6백만 원 예산을 확보해 도심에 흉물로 방치되고 있는 폐·공가 1700여동 가운데 우선 50동을 정비해 공공용지로 활용하는 폐·공가 정비사업을 추진하

26) 군산시청(2011), “도심빈집 정비사업 안내”, 「군산시청포탈」, <http://www.gunsan.go.kr>

고 있다.

○장기간 방치돼 도시환경을 저해하고 범죄 및 안전사고의 우려가 있는 폐·공가를 6월 현재 24동 철거 완료하고, 주차장, 쌈지공원, 텃밭, 녹지공간으로 조성 중에 있다.

○구도심인 중구, 남구, 서구 등에는 폐·공가가 많으며 부동산 경기 침체로 재개발, 재건축 등 개발사업 지연으로 폐·공가 자꾸 늘어나는 추세다.

○폐·공가에는 쓰레기가 널려 있고 여름철이면 파리와 모기가 들끓어 인근 주민들은 불편을 초래하고 있다. 이번 사업을 통해 주차장 및 녹지 공간 등이 조성되면 지역 주민에게 큰 호응을 얻을 수 있을 것으로 기대된다.

○폐·공가 정비사업은 시(60%)·구(40%)비에서 부담하며 폐·공가 소유자는 공공용지로 3년 이상 활용할 수 있도록 동의를 해 줘야 사업을 진행할 수 있다 또 1년 이상 공공용지로 제공부지는 재산세를 면제해 준다.

○대구시 박영홍 도시재생과장은 “도시의 단독주택 주거 밀집지역에 부족한 주차장, 주민센터 등 주민편의시설을 설치하는 열악한 주거환경 개선에 꼭 필요한 사업”이라며 “앞으로 폐·공가 정비를 지속적으로 추진해 나가겠다.”고 말했다.



[그림 3-8] 폐·공가 정비 전후 전경

출처 : 대구광역시청, <http://www.daegu.go.kr>

- 공가 리모델링 후 반값 임대(부산시 햇살등지사업)
 - 도심 빈집을 리모델링하여 시세의 반값으로 3년 이상 임대하는

햇살동지사업은 큰 성과를 거둬 사업대상을 공가, 부분공가, 공가인 노후 다세대주택·연립주택·아파트까지 확대하고 지원금도 동당 최대 1천 5백만 원에서 1천 8백만 원으로 늘리고 입주대상도 지방 대학생, 신혼부부, 저소득 서민으로 확대함

공가 리모델링 반값임대 추진²⁷⁾ (2단계 햇살동지)

- (사업평가) 2012년 100동 중 81동 입주 완료, 19동 입주공모 중
 - 도심 방치 빈집을 활용한 전국 첫 사례, 시민·언론 호응
 - 지원기준, 추진방법 등 현실성 있는 개선과 확대 필요
- (2단계 추진계획) 100동 이상, 20억원(일반 10, 기금 10)
 - 접근성, 입주 대상 등을 고려한 맞춤형 리모델링
 - 리모델링 대상의 확대(단독공가 위주 탈피)
 - ▶ 단독공가 + 부분공가, 다세대·다가구 등 다양화
 - ▶ 리모델링 주변지역 정비를 병행하여 쾌적한 정주환경 조성
 - 리모델링 지원 금액 현실화
 - ▶ 단독공가 15→18백만원, 다세대 등 2동 이상은 50% 선
 - 입주자격 완화 : 지방대학생, 저소득 희망시민 등으로 확대

□ 예산 마련

- 광주, 대구, 전북(군산시)의 경우 지방비로 예산이 운용되며 부산의 경우 도시주거환경정비기금이 사용됨

[표 3-9] 도시 빈집정비 관련사업 예산현황

지역	사업명	동별지원액	예산
광주	정비사업구역 내 공·폐가 정비	7백만 원 (시비 70%, 구비30%)	30억
부산	햇살동지사업	1천 5백~1천 8백만 원	20억 (일반 50%, 기금50%)
대구	단독주택밀집지역 폐·공가 정비	- (50동)	4억 1천 6백만 원 (시 60%, 구 40%)
전북(군산시)	도심빈집정비	- (15동)	3억원 (광특 70%, 시비 30%)

27) 부산광역시청(2013), “건축정책관실 2013업무계획”, 「부산광역시청포탈」, <http://www.busan.go.kr>

③ 도시 내 빈집정비사업 추진 성과 및 한계

□ 추진성과

- 주민들의 불안감 해소와 환경 개선의 효과

□ 한계

- 철거 후 관리 부실
 - 빈집 철거 부지가 철거 후 공공의 목적으로 사용되는 곳은 극히 일부이며 부지 이용 시 소유주의 허락이 필요해 철거 후에도 도심 재생 효과를 극대화 시키지 못하고 있음
- 공터 활용을 위한 예산과 아이디어 미흡

광주 빈집 정비사업 헛손질 (광주일보 2012. 07. 31.)
활용 제대로 못하고 관리 부실... 민원만 늘어

광주 각 자치구가 수 억원을 들여 공·폐가에 대한 정비사업을 추진하고 있으나 철거 후 관리 부실로 되레 민원만 늘고 있다. 공·폐가를 치운 공터 활용을 위한 예산과 아이디어가 미흡하기 때문이다.

30일 광주시와 각 자치구에 따르면 지난 2008년부터 올 상반기까지 200여 동의 공·폐가가 철거됐으나 집터의 60% 이상이 나대지로 방치돼 있고 극히 일부만 텃밭이나 주차장으로 활용되고 있다.

주택부지가 썩터나 쌈지공원, 주차장 등 공공 목적으로 사용되는 곳은 극히 일부에 불과했다. 쾌적한 도시환경 조성이라는 정비사업의 본래 취지와는 달리 철거 후 부지 활용도가 낮고 관리마저 부실해 또 다른 골칫거리가 되고 있다는 지적이다.

특히 철거 전후 소유주의 허락이 있어야 한다는 점 때문에 막대한 예산 투입에도 불구하고 도심재생 효과를 극대화 시키지 못하고 있다는 것이다.

이에 따른 민원도 잇따르고 있다. 광주시 북구 양산동의 한 공가의 경우 올해 철거작업을 마쳤지만 집터에 대한 특별한 사용처를 정하지 못해 쓰레기장이 되고 있다.

북구청 관계자는 “공·폐가의 소유주가 관할 지역에 살지 않는 경우가 대부분이고 사유지이기 때문에 허락 없이는 썩터나 주차장 등으로 활용할 수도 없어 관리에 어려움이 많다”고 토로했다.

이 때문에 적잖은 예산(1동 평균 700여만원)까지 들여 이 사업을 지속할 필요가 있는나 는 문제도 제기되고 있다. 일부에서는 무상으로 진행되는 정비작업이 재개발 등을 염두에 두고 땅값을 높이는 꼼수로 악용하는 경우도 있다는 것이다.

이행식 광주시 도시재생과 실무관은 “공·폐가 정비작업은 철거 그 자체로 주민들의 불안감 해소와 환경 개선의 효과가 있다”며 “소유주와의 충분한 협의를 통해 공·폐가 부지를 썩터나 텃밭, 주차장 등 공공의 목적으로 활용하는 방안을 강구하겠다”고 밝혔다.

한편, 광주시는 광주지역 공·폐가 총 1946동 중 176동(▲동구 26 ▲서구 21 ▲남구 46 ▲북구 29 ▲광산구 54)을 정비(철거)했고 올해는 3억8500만원을 확보해 61동에 대해 정비 중에 있다.

또 추가로 정비구역(주거 환경개선·재개발·재건축지역) 내 공·폐가에 대한 전수조사를 실시, 430동을 확인하고 이에 대해 유형별로 맞춤형 정비를 실시한다는 계획이다.

3) 폐교 활용

① 개요

□ 근거법령-법령체계

- 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법
 - 학생수의 감소 및 학교의 통·폐합 등으로 전국적으로 폐교가 증가하고 있으나, 각종 법적인 제약으로 인하여 그 재산을 효과적으로 활용하지 못하고 있는 바, 이 법의 제정을 통하여 이러한 법적인 제약을 완화함으로써 폐교재산을 청소년과 지역주민등을 위한 교육·문화시설로 적극 활용할 수 있도록 1999년 8월 31일 제정(법률 제6005호)
 - "폐교"란 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교로서 학생 수의 감소, 학교의 통폐합 등의 사유로 폐지된 공립학교를 말하며, "폐교재산"이란 폐교되기 전에 직접 또는 간접으로 그 학교의 교육활동에 사용되던 시설과 그 밖의 재산 중 공유재산을 말함

	법	시행령	시행규칙
폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법	제4조 폐교재산의 활용계획	-	-
	제5조 대부 등에 관한 특례	제3조 수의계약에 의한 대부 및 매각 등	-
		제3조의2 대부료의 감액 등	-
		제3조의3 무상으로 대부 받을 수 있는 지역주민의 범위	-
	제10조 용도변경에 관한 특례	제5조 용도변경에 관한 특례	-
	제11조 공원계획의 변경 등에 관한 특례	-	-
제12조 보조금의 지급 등	-	-	

[그림 3-9] 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 법령체계

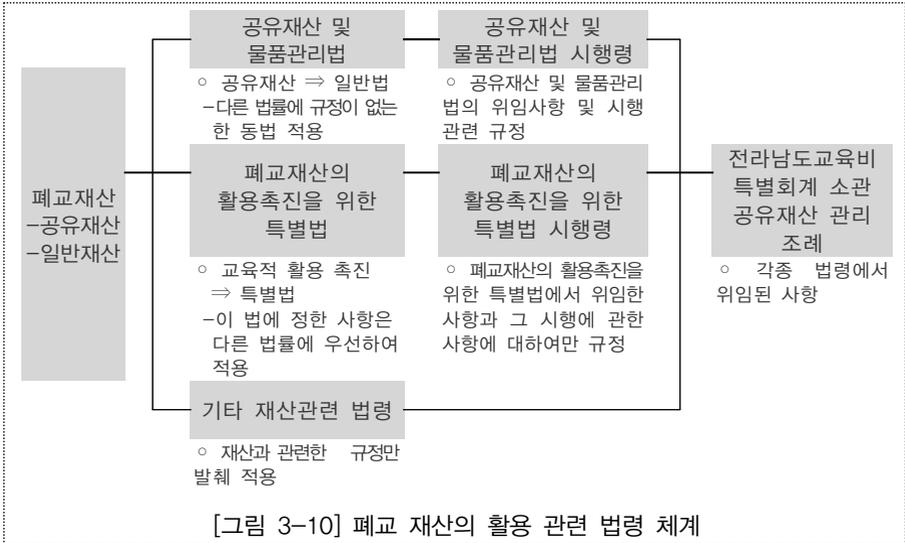
② 폐교재산의 활용계획²⁸⁾

- 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제4조제1항에 따르면 특별시·광역시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 교육감은 폐교재산의 효율적 활용을 촉진하기 위하여 폐교재산의 활용계획을 수립하여야 함

□ 법령 체계

- 「공유재산 및 물품관리법」에서 다른 법률에 규정이 없는 한 동법을 적용하며, “공물법 시행령”에서는 공유재산 및 물품관리법의 위임사항 및 시행관련 사항을 규정함
- 교육적 활용 촉진을 위해 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」에서 정한 사항은 다른 법률에 우선하여 적용하며, “특별법 시행령”에서는 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법에서 위임한 사항과 그 시행에 관한 사항에 대하여만 규정함
- 기타 재산관련 법률에서 재산과 관련한 규정만 발췌 적용함: 「민사소송법」 제385조에서 제389조까지, 「사회복지사업법」 제2조, 「문화예술진흥법」 제2조, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제5조에서 제7조까지, 「농어촌정비법」 제2조, 「자연환경보전법」 제38조, 「청소년활동진흥법」 제10조, 제32조, 「박물관 및 미술관 진흥법」 제3조, 「평생교육법」 제31조, 제38조
- 또한 전라남도의 경우 각종 법령에서 위임된 사항은 「전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례」를 따름

28) 전라남도교육청 재무과(2012), “2013년도 폐교재산 활용 계획 기본 지침”, 「전라남도교육청 포탈」, <http://www.jne.go.kr>



전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례
 [시행 2013.2.13.] [전라남도조례 제3673호, 2013.2.13., 타법개정]

제5장 폐교자산

제41조(폐교자산활용계획 수립 등) ① 교육장은 교육감이 시달한 폐교자산활용 계획을 기초로 폐교자산의 효율적인 활용을 촉진하기 위하여 폐교자산활용 세부계획을 수립·시행하여야 한다. <개정 2009.7.27>
 ② 교육장은 폐교자산활용 세부계획을 수립할 때에는 지역주민 등의 의견을 수렴하여야 한다. 다만, 폐교자산을 자체활용 하고자 할 경우에는 본청과 협의하여 자체활용 계획을 따로 수립하여야 한다. <개정 2009.7.27>

제42조(폐교자산의 활용) ① 교육감은 고등학교 폐교자산의 대부·매각·자체활용 등 폐교자산을 관리하되, 필요한 경우에는 교육장 또는 인근 고등학교장에게 위임할 수 있다.
 ② 교육장은 관할 초·중학교 폐교자산의 대부·매각·자체활용 등 폐교자산을 관리하여야 하며, 관리 학교장에게 그 사무를 위임할 수 없다.
 ③ 폐교자산의 대부·매각을 허용할 수 있는 사업의 범위는 다음 각 호와 같다.
 1. 교육용으로 활용하고자 하는 경우
 2. 주민복지시설이나 농업생산기반 시설로 활용하고자 하는 경우
 3. 문화예술 또는 문화 산업을 위한 공간으로 활용하고자 하는 경우
 4. 사회복지시설로 활용하고자 하는 경우
 5. 그밖에 건전한 목적으로 활용하고자 하는 경우
 ④ 폐교자산의 대부·매각을 허용할 수 없는 사업의 범위는 다음 각 호와 같다
 1. 위락시설이나 별장 등 이와 유사한 사업
 2. 미풍양속을 저해하는 사업
 3. 환경을 오염시키는 사업
 4. 주민들에게 위화감을 줄 수 있는 사업

- 5. 제3항제1호 내지 제4호 이외의 사업으로서 당해 지역주민들이 반대하는 사업
- 6. 그밖에 투기 목적 등

제43조(폐교재산의 대부요율) ① 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 시행령」 제3조 제2항의 규정에 의하여 폐교재산을 대부하는 경우의 연간 대부요율은 그 재산평정가격의 1,000분의 10이상으로 한다.

② 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 시행령」 제3조의2제1항에 따른 폐교재산 대부료 감면대상 사업별 연간대부료의 감액율은 다음 각 호와 같다. <신설 2008.5.20>

- 1. 사회복지시설·교육용시설·문화시설·공공체육시설 : 제1항에 따른 연간대부료의 1,000분의 500
- 2. 소득증대시설 : 제1항에 따른 연간대부료의 1,000분의 300

제44조(사업계획서 제출) 폐교재산을 대부하거나 매각하고자 할 경우에는 신청자에게 사업계획서를 구체적으로 작성 제출토록 하고, 그 타당성을 검토·분석하여 건전하게 활용될 수 있도록 하여야 한다.

□ 정비 방향

• 목적

- 폐교재산의 효율적 관리 및 처분을 위한 지침을 마련하여 건전하고 효율적이며 지역사회 발전에 기여하는 목적으로 활용할 수 있는 기준을 제시하고, 재산관리관이 폐교재산에 대한 자체활용, 보존관리, 대부, 매각 등의 관련 업무를 추진할 때 필요한 사항을 정하기 위함

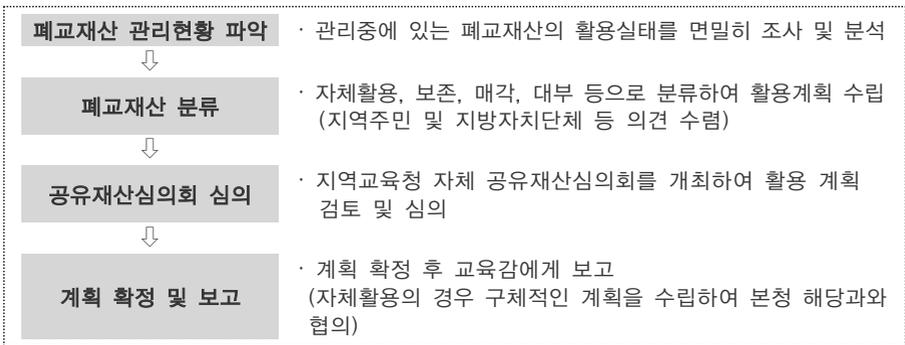
• 기본방향

[표 3-10] 폐교재산 활용 방향

자체활용	- 폐교재산을 직접적인 교육목적으로 활용하는 방안을 최우선적으로 강구
보존·관리	- 폐교의 재산적 활용가치 등을 고려하여 불가피한 경우를 제외하고는 보존을 원칙으로 폐교재산의 관리 강화
대부	- 폐교재산의 대부는 공익목적으로 활용하고자 하는 경우 신중히 검토하여 추진
매각	- 폐교재산을 국가 및 지방자치단체, 공공기관, 공익법인에서 공익 목적으로 활용하고자 하는 경우 신중히 검토하여 매각 추진 - 지역 사회발전 또는 지역 경제활성화를 위한 사업 등을 위한 매각도 신중히 검토하여 추진
철거	- 폐교재산이 노후되어 재활용이 곤란한 경우 철거 비용을 예산에 반영하여 철거

□ 정비 내용 및 절차

- 폐교 결정 후 조치사항
 - 폐교재산 실태조사 및 관리현황카드 작성
 - 실태조사 결과 위험·취약건물 등에 대해서는 최소한의 보수 또는 철거하여 안전한 환경 조성
 - 지역주민, 교육관계자 등 의견 수렴 및 향후 관리·활용 방안 결정
- 폐교재산 활용계획 수립 절차



- 폐교재산 활용 계획에 포함되어야 하는 사항
 - 폐교재산 실태조사
 - 폐교재산의 유지·보수를 위한 관리계획
 - 폐교재산의 대부 및 매각 등 활용계획
 - 그 밖의 폐교재산의 활용 촉진에 관한 사항 (폐교재산 활용 우수 사례 발굴 및 홍보에 관한 사항, 폐교재산 관리의 효율화를 위한 전산프로그램 활용에 관한 사항)
 - 지역주민 및 지방자치단체 등 의견 수렴 (의견수렴을 통한 폐교재산 활용 홍보 및 민원 발생 예방, 다양한 의견 수렴 방안 강구, 신규 지정되는 폐교 및 기존 폐교의 활용 계획 변경 시 반드시 의견 수렴 실시)

□ 자체활용

- 폐교재산을 자체활용 하고자 하는 경우에는 시설이용 수요 예측, 사업에 대한 기대효과 등 사전에 사업타당성에 대하여 철저한 심사·분석 후 예산투자
 - 중점심사 사항 : 시설 이용 예상율, 사업의 필요성 및 타당성 등
- 자체활용 계획은 반드시 장기적이고 구체적으로 수립하고, 사전에 관련부서(예산과, 행정과, 재무과, 시설과 등)와 협의하여 사업추진 과정에서 발생할 수 있는 문제점 사전 예방
 - 자체활용 사례 : 특성화학교, 학생의 집, 학생수련장, 영재교육원, 자연학습장, 교직원 연립사택 등

□ 보존·관리

- 보존 대상 폐교재산 선정
 - 중장기 발전 계획(방안) 등에 의해 향후 자체활용 계획이 있는 폐교재산은 보존 원칙
 - 향후 도시 재개발 계획, 산업단지조성, 인구유입 가능성 등으로 교육행정 수요 발생이 예상되거나 재산가치 상승이 예상되는 지역의 폐교재산
 - 시·군청 소재지 및 인근에 위치하여 향후 활용도가 높다고 판단되는 폐교재산
 - 관광명소, 개발예정지, 전망, 선호도 등으로 향후 재산가치 및 문화적 가치가 높아 보존이 필요하다고 판단되는 폐교재산
- 관광지 및 문화유적지 인근의 폐교재산 관리 철저
 - 관리 소홀로 인한 이미지 손실 및 각종 민원을 예방하기 위해 관광지 및 문화유적지 인근의 폐교재산은 수시로 점검 관리
- 폐교재산의 관리 방안
 - 폐교재산의 실태조사 및 재산권 보존 조치
 - 폐교재산의 유지관리계획 수립

□ 대부

- 대부 대상 폐교재산 선정
 - 활용가치가 없거나, 보존함이 부적합한 폐교재산 중 지역주민이 매각을 반대하는 경우에 해당되는 폐교재산
 - 국가 및 지방자치단체에서 공익목적으로 활용하고자 대부를 신청하는 경우에 해당되는 폐교재산
- 대부목적 지정
 - 폐교재산을 대부하는 경우 교육용시설·사회복지시설·문화시설·공공체육시설·소득증대시설 등으로 활용될 수 있는지 여부를 신중히 판단하여 대부
 - 대부 신청자로부터 구체적인 사업계획서를 제출받아 그 타당성을 면밀히 검토한 후 목적과 용도를 지정하여 대부
 - 대부목적은 단일목적으로 명확하게 규정하여 향후 분쟁 방지
- 대부방법
 - 폐교재산의 대부 계약은 입찰을 원칙으로 함
 - 수의계약에 의한 대부 대상인 경우라도, 대부 신청자가 2인 이상인 때에는 경쟁입찰로 전환하여 계약해야 함
- 대부기간
 - 대부기간은 10년 이내로 하되, 이를 갱신할 수 있으며, 이 경우 갱신 기간은 갱신할 때마다 10년을 초과 할 수 없음(가급적 장기 대부는 지양)
 - 대부기간은 교육장이 구체적인 대부상황 등을 종합적으로 고려하여 정하도록 하고 대부기간의 장기화로 인한 문제점을 예방하기 위해, 대부기간을 1년, 2년 등 10년 이하로 조정하며, 임차인 중심으로 기간을 정하기보다는 교육청 입장에서 판단하도록 함

- 대부요율 적용 및 무상대부

가. 교육용시설, 사회복지시설, 문화시설, 공공체육시설로 활용하려는 경우 또는 대통령령으로 정하는 지역주민이 소득증대시설로 활용하려는 경우의 연간 대부요율은 그 재산평정가격의 1,000분의 10이상으로 함
 나. 그 밖의 용도로 대부하는 경우에는 조례에서 별도로 규정하고 있는 경우를 제외하고는 그 재산평정가격의 1,000분의 50이상으로 함
 다. 다음 각 호에 해당되는 경우 연간 대부료를 감액하여 대부할 수 있음
 1) 국가 또는 지방자치단체가 교육용시설, 사회복지시설, 문화시설, 공공체육시설, 또는 소득증대시설로 사용하고자 하는 경우
 2) 단체 또는 사인(私人)이 교육용시설, 사회복지시설, 문화시설, 공공체육시설로 사용하려는 경우
 3) 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영농조합법인 또는 같은 법 제19조에 따른 농업회사법인 또는 대통령령으로 정하는 지역주민이 공동으로 소득증대시설로 사용하려는 경우
 4) 폐교재산 연간대부료의 감액율
 가) 교육용시설·사회복지시설·문화시설·공공체육시설 : 연간 대부료의 1,000분의 500
 나) 소득증대시설 : 연간 대부료의 1,000분의 300
 라. 다음 각 호에 해당되는 경우 폐교재산을 무상으로 대부함
 1) 폐교재산을 전부 기부한 자(그 상속인과 그 밖의 포괄승계인 포함) 또는 그 일부를 소유하고 있는 자가 사용하고자 하는 경우
 2) 폐교재산이 소재한 지역으로서 「특별법 시행령」 제3조3에 따른 “대통령령으로 정하는 지역주민” 의 100분의 50 이상이 공동으로 폐교재산을 소득증대시설 및 공공이용시설로 사용하고자 하는 경우
 ※ 「특별법 시행령」 제3조3에 따른 “대통령령으로 정하는 지역주민” : 폐교 당시 해당학교의 학생통학구역의 범위에서 해당 시도 조례로 정하는 지역에 주민등록이 되어 있는 사람
 마. 폐교재산이 5년 이상 활용되지 아니한 상태로 3회 이상 대부 또는 매각 공고를 하였으나 대부 또는 매수하려는 자가 없는 경우 다음 각 호에 해당되는 자의 신청이 있으면 무상으로 대부할 수 있음
 1) 국가 또는 지방자치단체
 2) 해당 폐교가 있는 지역의 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영농조합법인 또는 같은 법 제19조에 따른 농업회사법인

- 대부 폐교재산의 가격평정

- 대부하는 폐교재산의 재산가치는 토지의 경우에는 개별공시지가를 사용하여 산출, 토지 외의 재산 또는 집합건물의 구분소유권(대지사용권 포함)의 경우 첫째 연도는 감정평가금액 이상의 금액으로 (감정평가 또는 측량수수료 등을 포함할 수 있음), 둘째 연도 이후에는 첫째 연도에 산출한 재산가격에 「지방세법 시행령」 제4조제1항제1호나목에 따른 건물의 경과연수별 잔존가치율을 적용하여 산출함
- 폐교재산을 대부받은 자가 대부 허가권자(교육장)의 동의를 얻은

개량행위(개보수)로 인해 폐교재산평정가격이 증가한 경우 그 증가된 평가액을 대부료에서 공제함

- 대부 폐교재산 관리
 - 대부 목적 및 계약 해지조건 지정
 - 영구시설물의 설치
 - 손해보험계약
 - 폐교재산 대부료 수납 철저
 - 이행상황 등 점검·확인
- 재산권 행사 문제 발생 사전 대비

[표 3-11] 재산권 행사 문제 발생에 대한 사전 대비

대상	<ul style="list-style-type: none"> - 대부하고 있는 폐교 중 시설물 등에 대한 과잉투자로 인한 손익분기점 미달 등으로 인한 대부기간의 장기화 요구 및 대부료 연체 등의 문제 발생이 예상되는 폐교 - 향후 대부로 인하여 재산권 행사에 문제가 예상되거나 민원이 발생될 수 있는 폐교
문제발생 사전대비 방안	<ul style="list-style-type: none"> - 문제점이 존재하거나 예상되는 폐교의 행정조치 - 대부 시설물에 대한 과잉투자 사전 억제 - 대부료 수납 철저
제소전 화해제도 적극활용	<ul style="list-style-type: none"> - “제소전 화해”라 함은 「민사소송법」 제385조~제389조에 따라 일반 민사분쟁이 소송으로 발전되는 방지하기 위해 화해를 성립시켜 분쟁을 해결하는 절차임 - 제소전 화해가 성립되어 화해조서가 작성되면 화해조서는 민사상 분쟁의 모든 소송에 적용되며, 확정판결과 동일한 효력으로 상대방이 이행하지 않을 경우 집행문을 부여받아 강제집행을 할 수 있음 - 대부계약 체결 시 계약조건 등에 제소전 화해를 명기하고, 계약 직후 화해 신청하도록 함

- 폐교재산 관련 문제 발생에 따른 사후 조치

가. 시설물 원상회복 및 임의 시설물 철거 미이행의 경우

- 1) 계약자(의무자)에게 당초 계약서에 명시된 시설물의 원상복구 및 임의 시설물 철거 이행 촉구 및 시정 명령
- 2) 계약자(의무자)가 정해진 기간 내 원상복구 및 시설물 철거를 미이행할 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제83조에 따라 행정대집행 계획 통보
- 3) 행정대집행은 시설물의 원상회복 및 철거에 대해서만 가능하며, 무단점유에 대해서는 적용되지 않으므로 사전에 행정대집행 요건을 충족하는지 검토

- 4) 행정대집행 요건을 충족하는 경우 행정대집행을 실시하고 계약자에게 비용청구
 5) 계약자(의무자)가 스스로 비용 납부일까지 대집행비용을 납부하지 않은 경우 “국세징수법의 예”에 따라 강제 징수함.
 ※“국세징수법의 예” : 국세 등의 징수 및 체납처분에 관한 절차를 준용 할 수 있다는 의미이며, 준용범위는 독촉과 국세체납절차에 그친다.

나. 시설물 무단 점유의 경우

- 1) 계약자(의무자)에게 당초 계약내용에 따라 정해진 기간 내 자진 퇴거 및 시설물의 원상회복 촉구
- 2) 계약자(의무자)에게 무단점유에 따른 변상금 납부 통보 및 독촉
- 3) 변상금 미납시 재독촉 및 향후 재산권 회복을 위한 인도소송 청구 계획 통보
- 4) 인도소송에 필요한 소송자료를 확보하여 도교육청 재산업무담당부서로 인도소송 청구 요청(소송자료 송부)
- 5) 도교육청 재산업무담당자는 송부된 소송자료를 검토 한 후 소송업무담당 부서에 소송 의뢰
- 6) 확정판결 후 재산권 보존을 위한 조치 실시

- 폐교재산 대부 제한 및 유의사항
 - 상수원보호구역안의 폐교재산 대부 제한
 - 공원구역안의 폐교재산 대부
 - 개발제한구역안의 폐교재산 대부
 - 폐교재산 안에 있는 국유재산의 대부
- 대부 업무 처리 흐름도

대부업무 처리흐름	관련법규 및 주요내용	소요일
① 폐교재산 활용계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 제4조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제41조 ▶ 지자체, 지역주민(동창회) 공청회 및 교육관계자 등 의견 수렴 	2주
② 공유재산 심의회	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 제8조 ▶ 공유재산 및 물품 관리법 제16조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제6조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 시행 규칙 제21조의2 ▶ ①에서 수렴한 내용을 토대로 관리 폐교의 활용계획 수립 (대부) 	1주
③ 예정가격 조사 작성 (감정기관 평가 등 가격조사)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 시행령 제3조제2항 ▶ 공유재산 및 물품 관리법 제32조 ▶ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제27조 및 31조 	1주

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제28조 및 제43조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 시행규칙 제25조 <p style="text-align: right;">※ 예정가격조식 작성 (별지 20호 서식)</p> <p>※ 재산의 평가(별지 19호 서식)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건물 : 감정평가 의뢰 - 토지 : 개별공시지가 적용 - 대부요율 적용하여 작성 - 감정평가 수수료 포함 할 수 있음 	
④ 입찰공고	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공유재산 및 물품 관리법 제29조 및 제97조 ▶ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제26조 및 제29조 ▶ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제39조 - 경쟁 입찰 원칙(예외, 수의계약 조건에 해당되는 경우 수의 계약 가능) - 전라남도교육청, 지역교육청, 지정정보처리장치(온비드)에 공고 	1일
⑤ 대부신청서 (사업계획서)접수	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제44조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 시행규칙 제27조 <p>※ 제출서류(3개월내 발급서류 유효) : 대부신청서(별지22호 서식) 1부, 사업계획서(붙임1 서식) 1부, 주민등록등본(법인등기부등본) 1부, 인감증명서(법인인감증명서) 1부, 사업자등록증 1부, 그 밖의 필요서류</p>	1주
⑥ 사업적성판단 (지역주민설명회, 공유재산심의회 등)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 제8조 ▶ 공유재산 및 물품 관리법 제16조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제6조 및 제42조제3항 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 시행 규칙 제21조의2 <p>⑤의 서류 심사 합격자에 한해 제출된 서류로 사업적격자 여부 판단</p> <ul style="list-style-type: none"> -당해 지역주민 반대사업 불가(설명회를 통한 의견 수렴) -의견 수렴하여 최종적으로 공유재산심의회에서 사업자 적격자 선정 	2주
⑦ 개찰 및 낙찰자 결정	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제26조제2항 ▶ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제12조 및 제13조제1항 ▶ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제37조, 제40조 및 제41조 <p>-예정가격 이상으로 입찰한 자가 있을 경우 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 선정하며, 입찰시 입찰보증금 5/100 이상(계약보증금 10/100)을 내게 한다.</p>	1주
⑧ 계약	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제51조 제5호 ▶ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제19조 ▶ 공유재산 및 물품 관리법 제32조 및 동법 시행령 제32조제1항 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제35조 - 대부료는 계약 전 선납 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제37조 	계약 기간내

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 시행규칙 제27조 <ul style="list-style-type: none"> - 대부계약서 작성(별지 제25호 서식) ▶ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제4조 제2항 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 시행규칙 제28조 <ul style="list-style-type: none"> -대부받은 자는 손해보험의 가입 또는 지자체가 부담한 보험료 납부 	
<p style="text-align: center;">⑨ 사후 점검</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제36조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 시행규칙 제27조제2항 및 제4항 <ul style="list-style-type: none"> -대부 정리부 비치(별지 제24호 서식), 교육감에게 보고 ▶ 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 제7조 ▶ 공유재산 및 물품 관리법 제35조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제25조 <ul style="list-style-type: none"> ※ 시정명령 및 계약해지·해제 <ul style="list-style-type: none"> - 당초 계약대로 사용하지 않거나 1년 이상 목적대로 사용하지 아니한 경우 또는 관리 소홀로 재산가치의 감소를 초래하였을 경우 ▶ 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 제6조 ▶ 공유재산 및 물품 관리법 제13조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제24조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제12조 <ul style="list-style-type: none"> -대부로 수입으로 폐교재산관리 가능 	<p style="text-align: center;">정기, 수시 점검을 통한 관리</p>
<p style="text-align: center;">⑩ 2차년도 대부로 작성</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제31조 ▶ 전라남도교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제35조 ▶ 재무회계규칙 제39조 <ul style="list-style-type: none"> ※ 대부기간동안 연도마다 대부로 결정 <ul style="list-style-type: none"> -건물 : 전년도 감정평가(5년 유효)액에 건물의 경과연수별 잔존가치를 적용하여 산출 -토지 : 당해연도 개별공시지가 적용 -대부요율 <ul style="list-style-type: none"> : 해당 연도의 재산 가액 ×입찰로 결정된 첫째 연도의 대부로 ÷ 입찰당시의 재산가액 ※ 대부로 납부기한(민법 제157조 의거 초일 불산입) <ul style="list-style-type: none"> -당초 사용 개시일에 해당하는 날로부터 30일 이전 -납입고지 : 납입 개시 전 5일까지 납입고지서 발부 	

□ 매각

- 폐교재산 매각 원칙
 - 지방자치단체 및 공공기관에서 공익목적으로 활용하고자 신청하는 경우에는 신중히 검토하여 매각 추진
- 매각 대상 선정
 - 자체활용 및 보존 등의 활용가치가 낮거나 필요성이 없는 폐지학교

- 학생수용계획 및 장기적인 교육수요와 거리, 접근성 등 지역적 여건을 감안하여 매각함이 타당한 것으로 판단되는 폐지학교
- 매각 제외 사업 및 시설 (조례 제42조)
 - 위락시설이나 별장 등 이와 유사한 사업
 - 미풍양속을 저해하는 사업 및 환경을 오염시키는 사업
 - 주민들에게 위화감을 줄 수 있는 사업
 - 교육용시설·주민복지시설·생산기반시설·문화예술시설·사회복지시설 이외의 사업으로서 당해 지역주민들이 반대하는 사업
- 매각계획 수립

가. 폐교재산을 매각하려는 경우 자체 공유재산심의회의 자문을 받아야 하며, 매각재산의 예정가격 10억원 이상 또는 토지면적 5,000㎡ 이상인 경우에는 도의회 교육위원회의 심의·의결을 받아야 함.(공유재산관리계획 심의 대상)
 ※ 이 경우 예정가격 기준은 토지의 경우에는 개별공시지가, 건물 및 기타재산은 지방세법 규정에 의한 시가표준액(재산대장가격)을 말함

나. 매각이 타당한 것으로 판단되는 폐교재산에 대하여 매각에 필요한 기본적인 사항을 분석하고, 지역주민들과의 의견 수렴을 통한 매각 계획 수립

다. 대부중인 폐교재산은 대부자의 매수가능 여부, 잔여 대부기간 등을 면밀히 파악하고, 사전설명과 향후 대부 여부에 대한 협의를 통한 민원 최소화

라. 상수도 보호구역, 공원구역, 개발제한구역 안의 폐교재산 매각 시는 관련 규제사항, 제한내용 등을 신청자에게 사전 설명하여 절차와 인허가사항을 득하도록 한 후 계약 체결

마. 매각 계획 수립 시 검토 사항

- 1) 지가 상승요인 및 향후 활용가능성 여부를 신중히 판단
- 2) 중장기 학생수용계획 및 인구이동 전망을 고려한 학교부지 확보문제 고려
- 3) 농어촌 U턴 현상에 대비하여 향후 활용가능성 여부를 신중히 판단
- 4) 지역주민 및 지방자치단체 등의 의견을 수렴하여 민원 발생 예방

- 매각 방법 및 관리

가. 경쟁 입찰을 원칙으로 함.(공유재산 및 물품 관리법 제29조)

- 1) 폐교재산의 매각은 입찰을 원칙으로 하나, 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제5조 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조에 따른 수의계약 대상 요건에 해당될 경우 수의계약에 의해 매각 할 수 있음
- 2) 수의계약 대상인 경우라도 신청자가 둘 이상인 경우 현행법에서는 수의계약 대상자를 우선 선정할 기준이 명시되지 않았으므로 「공유재산 및 물품 관리법

시행령」 제29조의 규정을 준용하여 입찰방식으로 낙찰자를 선정하여야 함

나. 매각계획 공고

- 1) 폐교재산을 매각하고자 하는 경우 경쟁입찰, 수의계약을 불문하고 당해 매각계획을 공보 또는 일간신문에 게재하는 등의 방법으로 30일 이상 공고하여야 함(온비드 활용 가능)
- 2) 매각계획 공고에 포함해야 할 사항
 - 매각 사유 및 매각 예정시기
 - 매각재산의 위치 및 재산현황, 추정가격
 - 매각 절차·방법 및 필요시 용도지정 등 매각조건
 - 폐교매각 계획에 대한 의견 제출방법
 - 기타 교육장이 필요하다고 판단되는 사항

다. 폐교재산 매각을 위한 예정가격 결정

- 1) 토지 및 그 밖의 재산에 대하여 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술 평균한 금액 이상으로 결정함.(감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있음)
- 2) 예정가격의 적용기간
 - 대부료
 - 토지·건물 : 개별공시지가 기준일 또는 감정평가일로부터 1년 이내
 - 건물이 아닌 구조물 등 : 감정평가일로부터 5년 이내
 - 매각대금 : 감정평가일로부터 1년 이내

라. 매각용도 지정

- 1) 폐교재산을 매각할 경우에는 계약서에 당해 재산의 활용용도 및 사용하여야 하는 기간을 명시하여야 함.
- 2) 용도를 지정하여 매각한 경우에는 매수자가 지정된 기간이 경과하여도 그 용도로 사용하지 않거나 지정된 용도로 제공한 후 지정된 기간 내에 그 용도를 폐지한 때에는 해당 매매계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하여야 함.
- 3) 매각 후 사후관리를 통해 매각 목적대로 사용여부 확인·점검

마. 폐교재산의 일부분만을 분리하여 대부 또는 매각 지양

- 1) 폐지학교 구내 재산의 일부분만을 분리하여 대부 또는 매각하는 경우 나머지 재산관리에 문제발생의 소지가 있으므로 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 분할 대부 및 매각 금지
 - 다만, 토지만 보존하고 있는 폐교재산은 실정에 맞게 분할매각 추진
 - 폐교의 교외재산(임야, 관사 등)은 별도 관리하며 보존 또는 대부(매각) 조치

바. 매각 시 개량비 공제

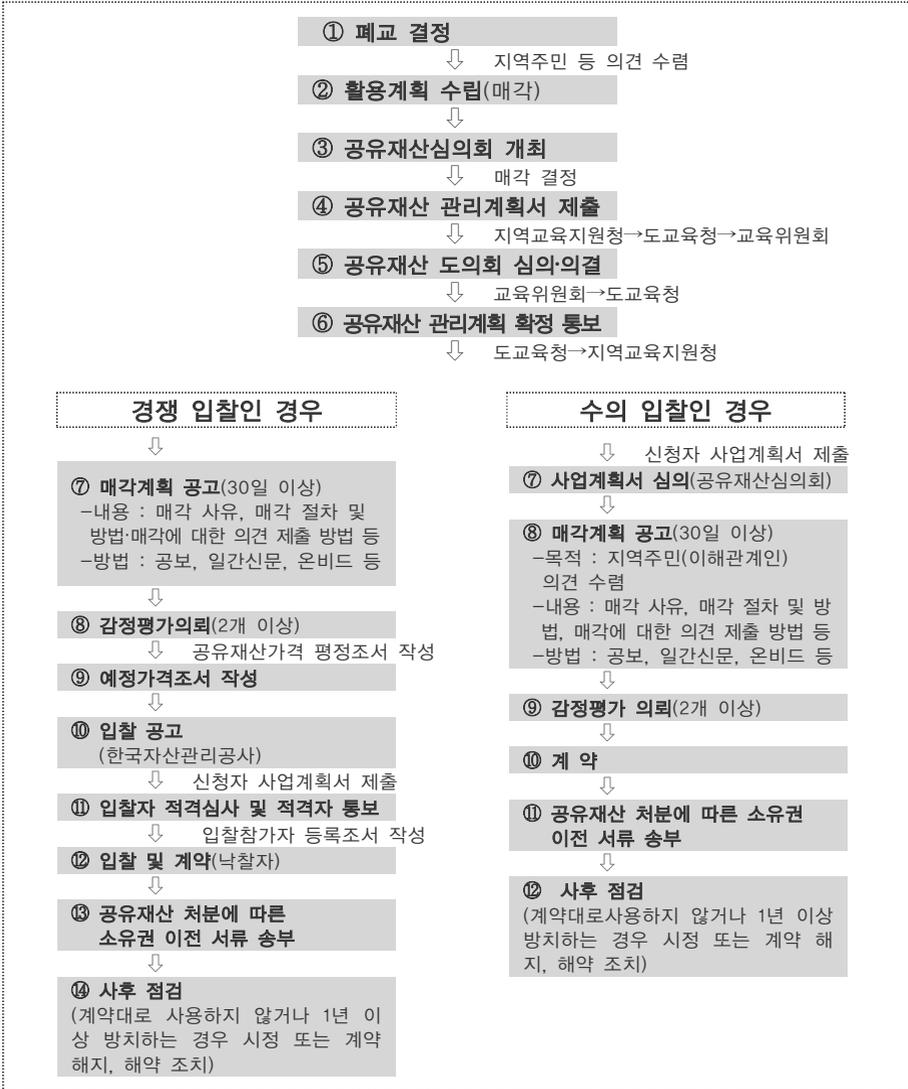
- 폐교를 정당한 사유로 점유하고 개량한 자에게 당해 폐교재산을 매각하는 경우에는 대부시 시설개량비 공제와 동일한 방법으로 개량비 상당액을 매각 대금에서 공제

※ 폐교재산 대부와 달리 매각시에는 영구시설물 축조·기부에 따른 매각대금 공제가 적용되지 않음 유의(이미 기부된 재산이고 무상대부 혜택도 가능한 재산임)

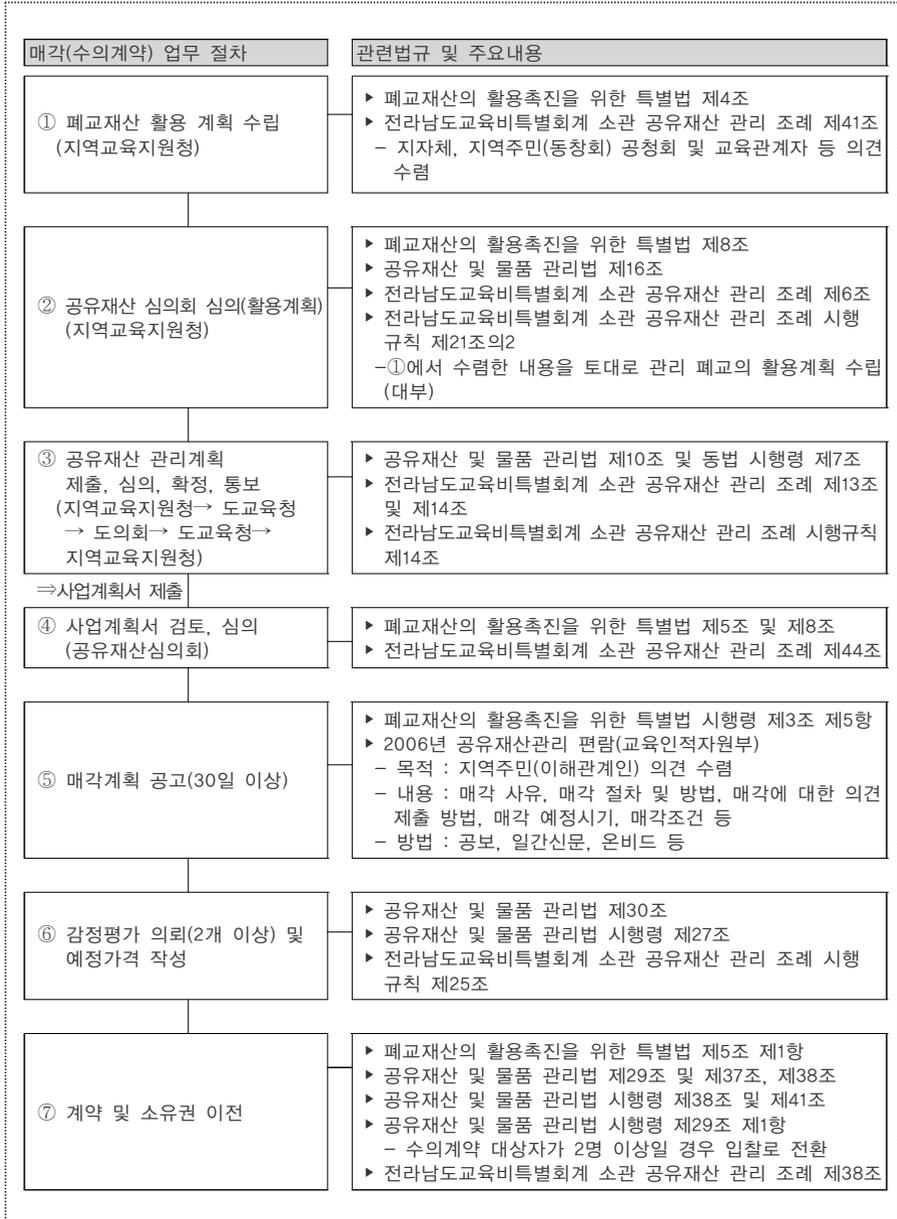
사. 매각한 폐교재산의 매매계약 이행 확인

- 매각한 폐교재산이라도 매수목적 적합 여부와 사업진행 여부를 확인하여 위반 시 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제7조에 따라 기간을 정하여 그 시정을 명하고, 미 이행시 매매계약을 해지할 수 있도록 함

• 매각(경쟁, 수의 입찰) 업무 처리 흐름도



• 매각(수의계약의 경우) 업무 처리 흐름도



□ 철거

- 철거 대상 선정 기준
 - 건물내용연수 초과 등으로 심하게 노후되거나 재활용이 어렵고, 훼손되어 주변 미관을 해치는 경우
 - 도서지역 등 지리적으로 활용이 곤란한 지역에 소재하여 대부 또는 매각이 지속적으로 어렵다고 예상되고 장기적인 관리비용 총액이 철거비용보다 높다고 판단되는 경우
 - 기타 시설 안전관리문제 등으로 철거가 필요하다고 판단되는 경우
 - 자연재해 등으로 인근 주민의 생명 또는 신체, 재산에 위해를 가할 가능성이 높다고 판단되는 경우
- 기준 설정 시 유의사항
 - 지역교육지원청에서 관리하고 있는 폐교 중 건물 경과연수가 30년 이상이거나, 건물안전점검 및 정밀안전진단결과 D등급 이상인 노후 건물을 대상으로 철거를 실시함을 원칙으로 하되, 미활용되고 있는 부분은 건축내용연수와 우범지역으로 악용될 가능성 등을 충분히 고려하여 우선순위를 정하여 추진

[표 3-12] 건물이 준공된 후 구조별 내용연수 경과한 건물 (교육부 기준)

목 조	벽 돌 조	석 조	철근콘크리조
20년	25년	25년	45년

- 위 경과연수가 도달되지 않았더라도 천재지변 또는 노후도가 심하여 재산관리상 철거가 불가피하다고 재산관리관이 판단한 경우(사유 및 근거 비치)

□ 예산 마련

- 특별법 제12조(보조금의 지급 등)에 따라 국가 및 지방자치단체는 폐교재산을 교육용시설, 사회복지시설, 문화시설, 공공체육시설 또는 소득증대시설로 활용하기 위하여 대부받은 자 또는 매수한 자에 대하여 예산의 범위에서 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있음

- 또한 농림축산식품부장관 및 해양수산부장관은 폐교재산을 대부분 아 농어촌 주민을 위한 복지 및 소득 증대를 위한 시설로 활용하고 있거나 활용하려는 자에게 폐교시설의 유지·관리 및 운영에 필요한 비용을 「농어촌구조개선특별회계법」에 따른 농어촌구조개선특별회계의 농어촌특별세사업계정에서 지원할 수 있음

③ 폐교재산의 활용 현황

□ 폐교재산 현황(전국현황)

- 1982년부터 전국 폐교 수는 총 3,509교(2012년 4월 기준)이며, 전라북도가 총 761교(21.7%)를 차지하여 가장 많으며, 경북, 경남이 각각 644교(18.4%), 529교(15.1%) 순임

[표 3-13] 시도교육청 폐교재산 현황 (2012.4.1현재, 단위: 교)

시도 교육 청	폐교 학교 수 '82년 부터	매각 완료 (B)	활용현황								향후활용계획 (미활용폐교인경우작성)					
			대 부(임 대)							자체 활용	계 (C)	매각	대부	자체 활용	보존 관리	계 (D)
			교육 시설	사회 복지 시설	문화 시설	공공 체육 시설	소득 증대 시설	기타	소계							
합계	3,509	2,033	269	59	103	13	170	208	822	234	1,056	132	101	30	157	420
서울	1	1							-		-					-
부산	11	4	3		1				4		4	1	1	1		3
인천	54	29	3					6	9	6	15	7		3		10
대구	28	12	2		4			1	7	8	15	1				1
광주	14	7	3		2			1	6	1	7					-
대전	8	4	1						1	1	2	1		1		2
울산	22	8	3	1		1		1	6	7	13			1		1
경기	163	68	34	3	9	2	3	4	55	24	79	9	5	1	1	16
강원	426	149	41	7	15	5	75	79	222	17	239	16	20	1	1	38
충북	224	99	32	3	6		17	32	90	13	103	5	9	8		22
충남	259	182	9	4	7	1	4		25	18	43	25			9	34
전북	321	266	5	2	3		1		11	16	27	3			25	28
전남	761	510	28	5	10		15	5	63	35	98	34	10	4	105	153
경북	644	405	33	13	12		34	50	142	54	196	15	23	5		43
경남	529	276	56	19	33	2	20	27	157	32	189	15	28	5	16	64
제주	33	4	16	2	1	1	1	2	23	1	24		5			5
세종	11	9				1			1	1	2					-

출처 : 교육부 홈페이지²⁹⁾

29) <http://www.moe.go.kr>

3. 방치건축물 관련 해외 사례 : 일본

1) 조사 개요³⁰⁾

□ 목적

- 일본의 사례에서 공사 중단 장기방치 건축물 정비와 관련된 동향을 분석하고, 관련 사업 및 정책 배경과 선도 사례를 살펴봄으로써 국내 공사 중단 장기방치 건축물 정비를 위한 체계 및 제도 개선 방향 모색에 참조

□ 주요내용

- 공사 중단 장기방치 건축물 정비에 대한 주체별 역할 및 운영 현황
 - 공사 중단 장기방치 건축물에 대한 일본 국내의 인식 파악
 - 일본 부실자산 처리기관 ‘정리회수기구(RCC: The Resolution and Collection Corporation)’의 역할 및 운영 현황 파악
 - 민간 기업 영역에서의 역할 및 운영 현황 파악
- 공사 중단 장기방치 건축물 정비와 ‘매입 재판매 사업(買取再販事業)’
 - 매입 재판매 사업이 등장한 사회적 배경
 - 매입 재판매 사업의 성격 및 유형별 사례, 사업 프로세스, 사업 대상 선정 기준, 관련 정책
 - 공사 중단 장기방치 건축물 정비와 매입 재판매 사업의 관계 정립

2) 공사 중단 장기방치 건축물에 대한 일본 국내의 인식

□ 사고 위험 요소 및 환경 파괴의 요인으로 인식

- 공사 등의 개발 행위가 실시 도중에 중지되는 경우에는 주변 환경에 악영향을 미칠 수 있기 때문에, 개발 행위에 관련된 공사의 중지 혹은 폐지를 하는 경우에는 공사에 의해 손상된 공공 환경의

30) 일본 사례 조사는 외부연구진 우정범 서울대학교 환경계획연구소 책임연구원이 작성한 원고 내용을 재정리

기능을 회복시켜야함(후쿠시마현)³¹⁾

- 붕괴의 위험, 위대한 건축 자재의 노출, 불법 쓰레기 투기장으로 변모, 토양 오염의 발생 등 다양한 위험성 내포³²⁾

□ 지역의 커뮤니티를 저해하는 요인으로 인식

- 치안의 불안감 조성, 추악한 경관으로 인식 등으로 공사 중단 장기방치 건축물이 지역 주민에게 불편함을 주는 등, 지역의 커뮤니티를 저해하는 경우가 발생하기 시작하면서, 공사 중단 장기방치 건축물은 방재, 환경의 문제를 넘어 지역의 문제로 인식하기 시작하는 여론이 형성³³⁾

□ 부동산 시장 활성화를 위한 새로운 사업 대상으로 인식

- 공사 중단 장기방치 건축물을 매입 후 재판매 가능한 상품으로 파악하는 관점의 도입과 지역 커뮤니티 및 사회적 문제를 민간 기업에서 해결하는 새로운 사업 형태에 대한 다양한 아이디어가 등장³⁴⁾
- 공사 중단 장기방치 건축물의 '매입 재판매 사업'의 세금 경감 등 부동산 유통의 촉진을 위한 세제 지원 검토를 통해 부동산 시장 활성화를 도모³⁵⁾

□ 관련 법률적 인식

- 일본의 경우 부동산을 토지 및 그 정착물로 정하고 있어, 공사 중단 장기방치 건축물에 대해 토지의 일부로서 부동산집행의 대상으로 바라봄으로써 공사가 중단된 미완공 건물의 강제집행에 많은 논란이 있었으나, 1980년 민사집행법을 개정하면서 동산집행의 대상으로 강제 집행이 가능해짐

31) <http://www.pref.fukushima.jp/toshi/kaihatsukyoka-tebiki/kyoka-tebiki-zimutetuduki08.pdf>

32) http://www.geocities.jp/saginuma4cho/j-shi_sidouyoubu.html

33) NHK “빈집” 특집방송, http://www.nhk.or.jp/gendai/kiroku/detail02_3186_all.html

34) http://www.excite.co.jp/News/economy_g/20091023/Diamond_20091023001.html

35) <http://www.mlit.go.jp/common/000215139.pdf>

3) 부실자산 처리기관 ‘정리회수기구(RCC)’의 역할 및 운영 현황

□ 정리회수기구(RCC: The Resolution and Collection Corporation)³⁶⁾

- 정리회수기구의 성격
 - 한국자산관리공사(KAMCO:Korea Asset Management Corporation)와 유사한 성격의 기구
 - 일본 예금보험기구 100%출자로 설립된 주식회사로서, ‘주식회사 주택금융채권관리기구’ 및 ‘주식회사 정리회수은행’이 1999년 4월 1일에 합병하여 대출 채권 등의 관리 및 회수의 기능을 갖게 됨.
 - 주요 업무로는 주전법(住專法)³⁷⁾에 근거하여 파산한 모기지 회사의 채권 회수, 예금보험법 및 그 부칙과 보험업법 등에 근거한 파산 금융기관의 채권 매입, 금융 기능의 재생을 위한 긴급 조치에 관한 법률 등에 근거한 금융기관에 대한 자본 투입 등이 있음
- 정리회수기구 업무의 법제도적 근거
 - 예금보험기구와의 협정에 따른 예금보호법, 금융재생법, 금융기능강화법, 조기건전화법이 주를 이룸. 기타 관련 법규로는 신탁법, 채권관리 회수 법률에 관한 특별조치법 등이 있음

[표 3-14] 정리회수기구의 업무와 관련된 법률

예금보호법	금융재생법, 금융기능강화법 조기건전화법	기타
<ul style="list-style-type: none"> · 예금보험기구와의 협정에 따른 파산 금융기관 등으로부터 부실자산의 관리, 회수 및 폐기 · 예금보험기구와의 협정에 따른 금융기관의 특정회수 곤란 채권의 매입 및 그 관리, 회수 및 폐기 	<ul style="list-style-type: none"> · 예금보험기구와의 협정에 따른 우량 금융기관의 자산의 관리, 회수 및 폐기 · 예금보험기구와의 협정에 따른 금융기관 등의 자본증강 등에 관한 업무 	<ul style="list-style-type: none"> · 신탁업무 겸업 허용에 따른 신탁업무 · 파산한 기업으로부터 양도 받은 부동산 등의 관리 및 처분 · 채권관리 회수 법률에 관한 특별조치법에 근거하는 채권 관리 회수 업무

* (출처:http://www.kaisyukikou.co.jp/intro/intro_001.html)

36) 정리회수기구 홈페이지 <http://www.kaisyukikou.co.jp>

37) 특정 주택 금융 전문회사의 채권 채무의 처리의 촉진 등에 관한 특별조치법

- 정리회수기구의 구성
 - 부실자산의 처리와 관련된 조직은 회수거점, 기업회생부, 업무 기획부, 위험 관리부가 있음

[표 3-15] 정리회수기구(RCC)의 조직 및 주요 해당 업무

조직	주요 업무
회수거점	<ul style="list-style-type: none"> · 채권회수를 담당하는 거점으로서 도쿄사업부, 오사카사업부를 설치 · 도쿄사업부는 사업재생 지원회의실, 특별회수그룹, 업무그룹, 대출센터, 고객 상담센터 및 특별대책반으로 구성 · 오사카사업부는 특별회수그룹, 대출센터를 주관하는 업무그룹, 고객 상담센터 및 특별대책반으로 구성 · 이 가운데 도쿄사업부에 설치되어있는 사업 재생 지원실은 소관 채권 등의 사업 재생 등에 관한 업무를 담당 · 또한 두 사업부에 설치되는 특별대책반은 채권회수 관련채무자 및 그 관계자 등에 관한 형사고발 등을 담당
기업회생부	<ul style="list-style-type: none"> · 기업재생에 관한 업무 전반을 담당하고, 서비스에 관한 업무를 수행 · "특정 업무 개의" 및 신탁에 관한 업무를 수행하는 "신탁업무실"을 소관
업무기획부	<ul style="list-style-type: none"> · 경영·업무운영의 전체적인 기획·입안, 재정·회계에 관한 업무, 자금조달 및 운용업무, 채권관리·회수정책 등에 관한 기획입안에 관한 업무, 회수업무와 관련된 부가세 지원·지도, 부동산 관리에 관한 업무 및 금융기관의 경영자에 대한 손해배상 책임을 추궁하는 업무를 담당 · 그 외에도 금융원활화법에 관한 기획입안 등을 실시 · "금융원활화 추진실" 및 금융 관련법률 등에 관한 조사·연구, 법률업무와 관련된 지원·지도 및 신탁 업무에 관한 심사·관리업무를 하는 '법무심리실'을 소관
위험관리부 (상담실)	<ul style="list-style-type: none"> · "감사실", "준수실" 및 "QRS관리실"을 소관하고 각 부서의 업무관리 및 업무감사규정 관련 업무 및 리스크관리에 관한 업무를 담당 · 또한 채무자 등의 요망·불평·상담에 대응하는 상담실도 소관

* 출처: http://www.kaisyukikou.co.jp/intro/intro_001.html

□ 공사 중단 장기방치 건축물에 대한 '정리회수기구(RCC)'의 역할

- 정리회수기구의 주요 업무 이외에, 민간 채권 회수 업무와 신탁 업무의 기능도 가지고 있으며, 이러한 기능을 사용하여 부동산 및 자산의 증권화를 통해 부실 채권의 유동화를 실시
- 정리회수기구(RCC)의 부동산 관리 처분 업무는 예금보험기구의 부동산 처분의 기본 방침에 따라 실시되며, 실사를 통해 토지와 건물의 평가, 권리에 관한 사항, 양도 서류 등에 관한 사항 등의 검토를 통해 이루어 짐

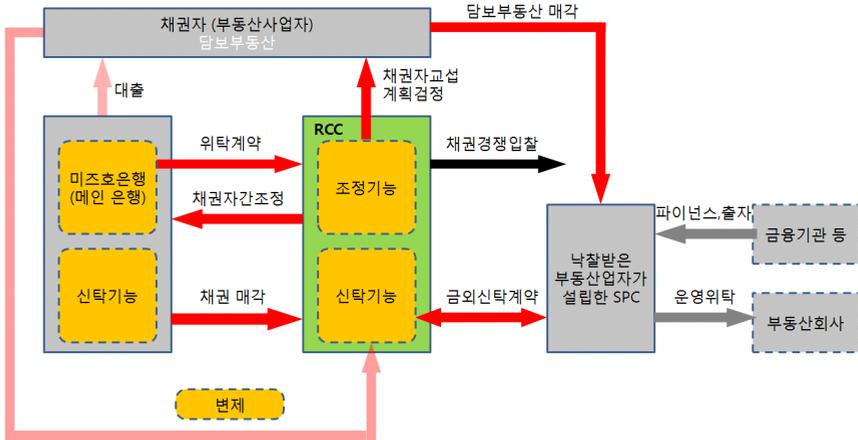
- 실사는 편리성(도보 또는 대중교통 편의성, 도시 접근성 등), 접도 조건(방위, 폭, 포장상태), 토지의 형상, 배수 및 가스시설, 주변 환경(풍경, 혐오시설 유무, 소음, 진동 등), 기타 조건(인접지 토지이용, 개발 계획 또는 도시 계획, 조망 및 경관 등)을 분석
- 정리회수기구(RCC)는 부동산 부실자산 정리회수에서 현금회수를 원칙으로 하면서도, 회수전략상 특별한 사정이 있는 경우에는 예외를 두도록 함
 - 시장성(재판매 가능성), 관리의 어려움, 회수 계획(최종 통산 손익의 회수 이익을 전망할 경우 등), 반사회적 세력의 배제 등을 종합적으로 판단 후, 대물 변제 또는 경쟁 입찰에서 스스로 입찰하는 자기경락(自己競落) 방식을 취하기도 함³⁸⁾

□ 공사 중단 장기방치 건축물에 대한 '정리회수기구(RCC)'의 운영 현황

- 부동산 부실자산의 회수 및 재생 측면에서 공사 중단 장기방치 건축물 정리
- 사례 1 : 시중은행과 연계한 부동산 구조조정펀드제도를 활용한 부실자산 재생³⁹⁾
 - 시중은행(미즈호 은행)이 보유한 부실 채권을 처리하기 위해 정리회수기구(RCC)는 부동산업자의 대출채권을 인수하는 것과 동시에, 담보 부동산을 시중은행의 인수재판펀드로 옮겨 채권자간의 조정을 원활하고 신속하게 처리하는 것이 목적인
 - 과거 은행이 채권을 회수기구에 팔 때는 담보 부동산 처리를 은행이 담당하였으나, 정리회수기구(RCC)가 중립의 입장에서 채무자 및 채권자간의 중재와 함께 부동산의 처리도 일괄적으로 실시
 - 시중은행(미즈호 은행)과 공동개발한 부동산 구조조정펀드는 부동산을 집중해 큰 볼륨의 부동산 사업으로 재판하고, 부동산의 리뉴얼을 도모함과 동시에 채무자의 채무 정리를 일괄 실시
 - 기존의 관계자간의 조정, 채권 매입 기능 등에 한정되던 정리회수기구(RCC) 역할이 부동산 회사관리 운영 노하우를 활용하여 자산

38) 예금보험기구의 부동산 관리 처분 업무 보고서
<http://www.dic.go.jp/katsudo/chosa/yohokenkyu/200806-9/9-3.pdf>
 39) <http://www.a-kantei.co.jp/v2-body/info/hl/hl215.html>

가치의 향상을 도모하는 제도로, 부실자산으로서 부동산의 ‘청산’이 아닌 ‘재생’의 의미를 가짐



[그림 3-11] 부동산구조조정펀드제도의 개요

※ 출처 : 정리회수기구,

http://www.kaisyukikou.co.jp/announce/announce_140_4.html

- 사례 2 : 공사 중단 담보 부동산의 부실자산 정리에서 관계자간의 이해관계 조정뿐만 아니라 부동산이 위치하고 있는 지자체의 협의까지 이끌어 냄⁴⁰⁾
 - 파산한 모기지 회사에서 A회사에 대한 채권 약 1,100억 엔의 거액을 양도받은 것 중 공사 중단 담보 부동산의 부실자산 정리에서, 국민에게 직간접적 부담을 주지 않도록 공정하고 투명한 절차에 따라 회수의 극대화를 추진
 - 해당 부동산의 물리적 상황 : 오사카부(大阪府) 사카이시(堺市)에 소재한 A사의 부실자산 부동산은 A사가 호텔 건설 중에 공사를 중단했기 때문에 토지에 건축 골재들이 즐비한 폐허의 상황이었으며, 지역 주민들에게 치안 및 경관적 피해를 끼치고 있었음
 - 해당 부동산의 행정적 상황 : A사가 오사카부(大阪府)로부터 환매 특약으로 매입한 것으로 호텔로 허가받았으나 A사가 공사를 재개하지 못할 상황과 함께, 협소한 토지 면적과 호텔의 사업성에 대

40) http://www.kaisyukikou.co.jp/announce/announce_102_2.html

한 의문으로 해당 토지의 매각도 힘든 상황이었음

- 해당 부동산의 매각 : 정리회수기구(RCC)는 오사카부(大阪府)와 환매 특약의 용도지정 조건변경 허락을 받아냄과 동시에 인근 토지 소유자와의 협상을 통해 인근 토지와 함께 해당 토지의 동시 매각을 이루어 냄

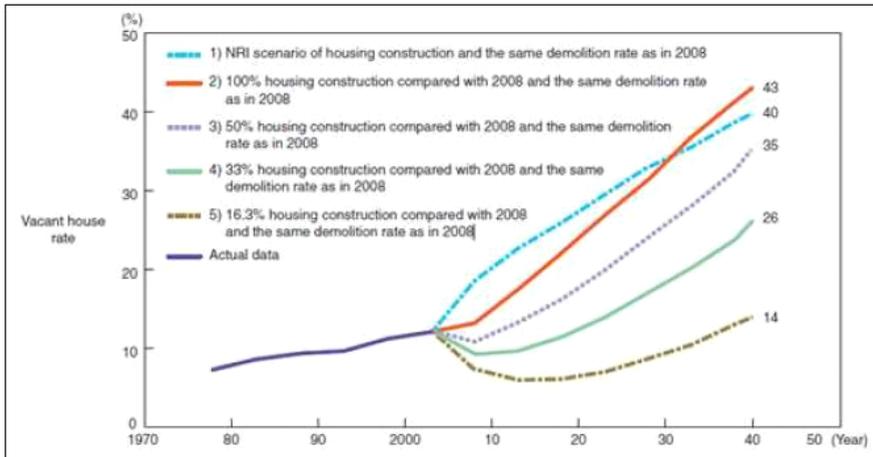
4) 민간 기업의 역할 및 운영 현황 : ‘매입 재판매 사업’

□ 민간 기업의 역할 및 운영 현황

- 일본의 경우, 민간 기업이 매입 재판매 사업으로부터 확장한 ‘재판매 아파트 사업’ 을 통해 공사 중단 장기방치 건축물의 정리에 커다란 역할 수행

② ‘매입 재판매 사업’ 이 등장한 사회적 배경

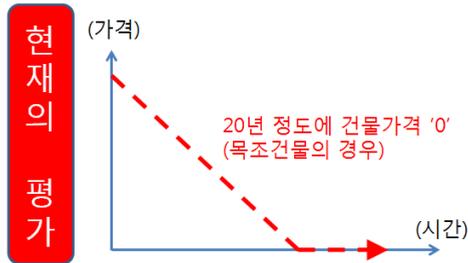
- 인구변화 및 사회변화에 따른 건설 시장 환경의 변화
 - 노무라종합연구소의 우에무라와 우토(Uemura and Uto)가 작성한 연구보고서(2010)는 2008년을 기준으로 일본의 저출산, 고령화로 인한 인구변화에 따라 기반시설, 자산관리, 주택, 토지이용에 관한 문제점 및 대처 방안에 관하여 기술



[그림 3-12] 공가 철거 비율에 따른 미래의 공가율 예측 그래프

* 출처: Uemura, T., and M. Uto(2010;13), 국가정책위원회(2011) 「공사중단 및 방치건축물 정비 및 활용방안」, p.65 재인용

- 2008년 주택건설실적과 철거 비율을 그대로 유지할 경우에 2040년에는 일본 전역에 걸쳐 43%의 공가율이 생겨날 것으로 예상되는 상황에서 신축(新築)위주의 건설 시장의 급격한 축소가 불가피하나, 주택의 감가상각, 내진 설계의 미흡 등으로 중고 주택의 질에 대한 소비자의 불안이 확대되는 상황이 발생하여 중고 주택 리노베이션이 시장의 관심을 받게 됨
- 2010년 주택 유통에서 주택 리폼(Reform) 상품거래가 차지하는 비율은 27.9%로, 영국 57.3%, 프랑스 56.4%, 독일 76.8%에 비해 절반 이하 수준이므로 향후 시장 규모 확대가 예상되며, 시장 규모는 2010년 10조 엔에서 2020년에는 20조 엔으로 추산⁴¹⁾



[그림 3-13] 주택의 감가상각 그래프

※ 출처 : 국토교통성 “중고주택 유통 촉진 및 활용에 관한 연구회 보고서”
<http://www.mlit.go.jp/common/001014514.pdf>



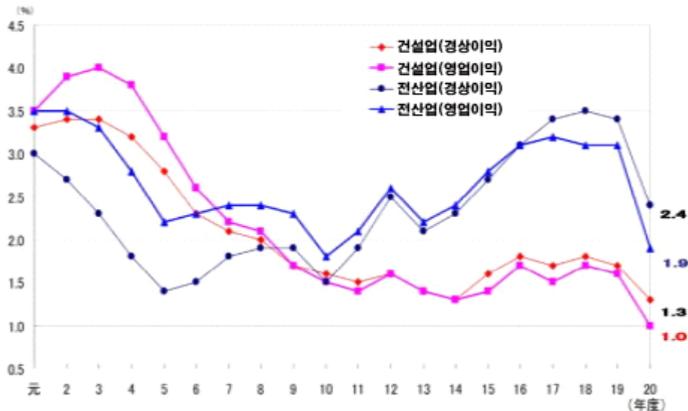
[그림 3-14] 일본, 영국, 프랑스, 독일의 리폼 시장 현황

※ 출처 : 국토교통성 “중고주택 유통 촉진 및 활용에 관한 연구회 보고서” ,
<http://www.mlit.go.jp/common/001014514.pdf>

41) 국토교통성 <http://www.mlit.go.jp/common/001014514.pdf>

- 건설업 이익률의 급속한 감소

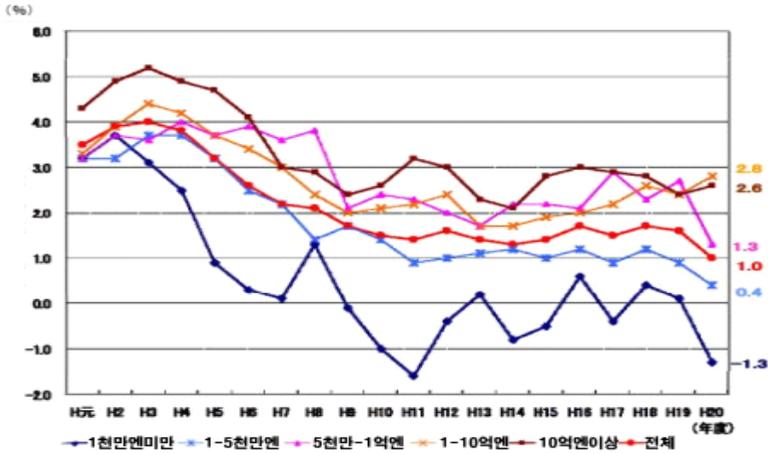
- 일본의 건설업은 지난 20년간 꾸준한 감소 추세를 기록하여 2008년에는 경상이익률 1.3%, 영업 이익률 1.0%로 같은 시기 전체 산업의 평균 경상 이익률 2.4%, 영업 이익률 1.9%보다 절반에 가까운 낮은 수치를 기록하고 있음
- 같은 기간 건설업 내 매출액별 영업 이익률 추이를 살펴보면, 2008년에 매출액 1천만 엔 미만 기업의 경우 -1.3%, 매출액 1~5천만 엔 기업의 경우 0.4%, 5천만 엔~1억 엔 기업의 경우 1.3%, 매출액 1억 엔~10억 엔 기업의 경우 2.5%, 매출액 10억 엔 이상의 기업은 2.6%로, 매출액 중소 주택 건설 기업의 경우 특히 이익률이 낮은 것으로 판단되는 상황에서, 중소 주택 건설 기업을 중심으로 생존을 위해 수익률을 높일 수 있는 신규 사업의 발굴이 필요한 상황임



[그림 3-15] 건설업 이익률 추이

※ 국토교통성 “건설 산업의 현황과 최근 대처에 대해”

<http://www.mlit.go.jp/common/000113148.pdf>

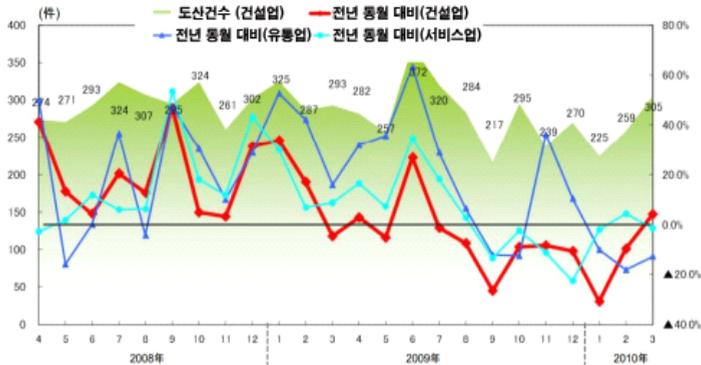


[그림 3-16] 매출액별 이익률 추이

※ 출처 : 국토교통성 “건설 산업의 현황과 최근 대처에 대해”
<http://www.mlit.go.jp/common/000113148.pdf>

- 건설업 도산으로 공사 중단 장기방치 건축물의 지속적 생성
 - 부동산 시장의 냉각 및 건설업 이익률 감소 등의 원인으로 건설업 도산 건수는 2008년 3,446건, 2009년 3441건을 기록했으며 2010년 3월 도산 건수 또한 305건으로, 전년 동월 대비 4.1%증가, 전월 대비 17.8%증가 기록
 - 공사 중단 장기방치 건축물은 건설업 도산과 밀접한 관계가 있으며, 2008년과 2009년 서브프라임모기지 사태의 여파로 신흥 부동산 회사의 대량 파산으로 전국 1만2000세대 분량의 공사 중단 장기방치 건축물이 생성되었을 것으로 추정⁴²⁾
 - 공사 중단 장기방치 건축물로 인한 사고위험, 환경 파괴를 막고 지역 커뮤니티의 보호, 더 나아가 부동산 시장의 활성화를 위해 공사 중단 장기방치 건축물의 정리가 사회적 이슈로 떠오름

42) <http://diamond.jp/articles/-/3040>



[그림 3-17] 건설업 도산 건수의 추이

출처 : 국토교통성 “건설 산업의 현황과 최근 대처에 대해”

<http://www.mlit.go.jp/common/000113148.pdf>

③ ‘매입 재판매 사업’의 성격

□ ‘매입 재판매 사업’의 성격

- ‘리노베이션’ 사업
 - 리노베이션 사업은 ‘매입 재판매 사업’의 출발점에 있는 사업으로 기존 건물에 대규모 리노베이션 공사를 실시해, 용도나 기능을 변경하여 성능을 향상시키거나 가치를 높이는 것⁴³⁾으로 ‘중고맨션+혁신’이 새로운 부가가치를 창출⁴⁴⁾
 - 리노베이션 사업의 시작으로 1,000조 엔 대의 주택 및 토지 등 실물 자산의 유효 이용을 도모할 새로운 부동산 시장을 개척 가능
 - 수 세대에 걸쳐 유효한 장기 우량 주택 건설 및 적절한 유지관리, 유통에 이르는 시스템을 구축하고, 소비자가 안심하고 적절한 리모델링을 실시할 시장 환경의 정비가 필요함
 - 급증하는 고령자 친화 생활 지원 서비스, 의료 및 복지 서비스가 일체된 주택 공급을 확대하고, 역모기지의 확충 및 활용 촉진을 통해 고령자 자산의 유효 이용을 도모할 수 있음⁴⁵⁾

43) <http://www.dangonet.co.jp/service/reno.php>

44) http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/vol_47/m47p02_03.pdf

45) <http://www.kantei.go.jp/jp/sinseichousenryaku>

- 또한 건축업의 축소 경향성에서도 건축 자재 시장, 건설 인력 시장, 지역 활성화 전략 등과 연계한 지속가능한 발전이 가능하며, 건축업의 이익률 개선을 기대할 수 있음



[그림 3-18] 35년된 주택의 리노베이션 사업 사례

※ 출처 : 수상관저 “신성장 전략: 건강한 일본 부활의 시나리오”
<http://www.kantei.go.jp/jp/sinseichousenryaku>

- ‘리노베이션 주택’ 사업
 - ‘리노베이션 주택’ 사업은 대표적인 ‘매입 재판매 사업’의 하나로써 주택업자가 개인 주택을 매입하여 리모델링을 한 다음, 다시 판매하는 수법으로, 소비자가 주택을 구매 시, 리노베이션이 끝난 상태이므로 이전 주택의 건축 연수 경과가 있어도 신축과 차이를 느끼지 못하는 새로운 공간을 제공
 - 소비자에게 리노베이션 설명서, 애프터 서비스 보증서를 제공하고, 사전에 리노베이션 컨설팅을 실시하여 디자인부터 입주까지 프로세스를 책임짐
 - 우량한 혁신의 통일 기준을 책정하고 소비자가 "안심"하고 선택할 수 있는 "혁신 주택"의 보급·촉진에 노력하여 기존 주택 유통의 활성화를 도모하는 것을 목적으로 "일반사단법인 리노베이션 주택 추진협의회"가 발족하여 검사 → 공사 → 보고 (공개) → 보증 → 주택 기록 5 개 흐름에 준거한 리노베이션 사업 결과를 "적합 리노베이션 주택"으로 나타내고 보급을 도모하고 있음
 - 한편, 이 기술은 주택 구매자가 중고 주택을 취득한 후 리폼하는

경우에 비해 유통 시 부과 세금 부담이 커, 중고 주택 유통 · 리폼 시장 확대 · 활성화에 차질이 있음

- ‘재판매 아파트(マンション買取再販事業)’ 사업
 - ‘재판매 아파트’ 사업이란 자사 및 타사가 시공 및 판매했던 하나의 매물 혹은 아파트의 소유자 지분을 매입 후 리모델링을 실시, 상품의 부가가치를 높여서 재판매하는 ‘매입 재판매 사업’의 일종
 - 최근 중견 개발자 사이에서 신규 분양 사업을 보완하는 비즈니스로서 가능성을 확대해 나가고 있으나, 과거 불황기에도 잠깐 등장했던 것과 같이 불황기에 반복되는 특유의 비즈니스 모델이라는 색채가 강함⁴⁶⁾
- 재판매 아파트 사업의 지속적 확대가 어려운 이유는 다음과 같음
 - 시중 가격에 비해 20%정도의 할인 가격은 소비자에게 가격 호소력이 있는 것과 동시에, 가격 자체에 대한 신뢰성이 떨어짐
 - 재판매용 부동산을 매입하기 위한 일정한 자금력을 갖춘 사업자의 한정
 - 50%정도 할인된 가격에 사업성이 있는 재판매용 부동산이 시장에 지속적으로 공급되어야 하는 어려움
- ‘재판매 아파트’ 사업에는 중고 주택의 리모델링뿐만 아니라 미완성 주택, 즉 공사 중단 방치 건축물에 대해 공사 재개를 통한 아파트 재판매 형식의 사업도 포함

④ ‘매입 재판매 사업’ 프로세스

- ‘매입 재판매 사업’ 의 일반적인 형태인 ‘리노베이션 주택’ 사업에서 일반사단법인 ‘리노베이션 주택 추진협의회’가 품질 기준 · 점검 영역을 제시

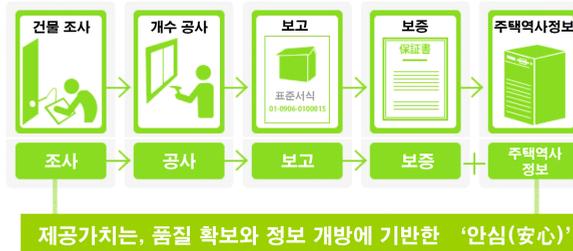
46) 아사히신문 “재판매 아파트” 관련 기사,
<http://www.asahi.com/housing/column/TKY200810020155.html>

[표 3-16] 각 품질 기준 구성 및 영역

집	구조 안전 (내진 평가)
구조	열화 상황(설비, 방수)
유지관리	관리 규약, 장기 수선 계획
유지관리	수선유지 적립금
정기점검	법정검사
역사	주택 이력 정보
유부상황	전유부내 주요 인프라 부위

* 출처: <http://www.mlit.go.jp/common/001014522.pdf>

- 2009년에 설립된 리노베이션 주택 추진협의회
- 설립 목적 : 소비자가 안심하고 기존 주택을 선택할 수 있는 시장을 만들어, 기존 주택의 유통 활성화를 도모하고, 재판매 아파트의 품질 기준을 설정하고 보급, 계몽활동 사업, 환경 정비 실시
- 정회원 265개사, 창조회원 112개사, 특별회원 지자체 2개사, 법인 7개사 활동 중에 있음 (2013년 8월 25일 현재)
- ‘일반 사단법인 리노베이션 주택 추진협의회가 ‘리노베이션 주택’ 사업에서 공통적으로 적용 가능한 통합 사업 프로세스의 규격화를 실시
 - 리노베이션 주택 통합 규격 프로세스는 품질 확보와 정보 개방에 기반한 안심을 소비자에게 제공하는 것을 가장 큰 목적으로 함
 - 건물 조사, 개수 공사, 표준 서식 보고, 보증, 주택 역사 정보를 순차적으로 진행 및 작성하여 정보를 제공함
 - 리노베이션 주택 사업은 구매자에 있어서도 일정한 품질의 안심을 확보하는 방안이 마련되어야 함



[그림 3-19] 리노베이션 주택 통합 규격 프로세스

* 출처 : <http://www.mlit.go.jp/common/001014522.pdf>

제4장 하위법령(안) 및 해설

1. 총칙
2. 공사중단 건축물 실태조사
3. 공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 및 시행
4. 공사중단 건축물 정비계획의 수립
5. 철거명령 등
6. 공사비용의 보조 등
7. 분쟁의 조정
8. 손실보상의 기준 및 절차
9. 정비기금의 설치, 관리·운용 등

1. 총칙

□ 제1조 목적

제1조(목적) 이 법은 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축물의 정비사업에 필요한 사항을 규정함으로써 공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며 국토이용의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 한다.

□ 개요

- 「공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 특별조치법」 제정 및 공포에 따라 동법 시행령과 시행규칙을 통해 달성하고자 하는 규범의 목적을 밝혀 입법 취지를 명확히 함

□ 하위규정(안)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제1조(목적) 이 법은 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축물의 정비사업에 필요한 사항을 규정함으로써 공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고	제1조(목적) 이 영은 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을	제1조(목적) 이 규칙은 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 및 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치

안전을 확보하며 국토이용의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 한다.	목적으로 한다.	법 시행령」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
--------------------------------------	----------	--

□ 제2조 정의

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "공사중단 건축물"이란 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 후 건축 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말한다.
2. "정비사업"이란 미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정비방법을 통하여 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 일련의 사업을 말한다.
 - 가. 제7조에 따른 철거명령 및 대집행
 - 나. 제8조에 따른 공사비용의 보조 또는 융자
 - 다. 제9조에 따른 분쟁의 조정
 - 라. 제10조에 따른 조세 감면
 - 마. 제12조에 따른 공사중단 건축물의 철거 또는 공사 재개
3. "건축주"란 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 말한다.
4. "건축관계자"란 「건축법」 제2조제1항에 따른 설계자, 공사감리자, 공사시공자 또는 관계전문기술자를 말한다.
5. "이해관계자"란 공사중단 건축물에 대한 담보물권 등 소유권 외의 권리를 가진 자를 말한다.

□ 관련법

건축법

[시행 2013.5.10.] [법률 제11763호, 2013.5.10., 일부개정]

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. "건축주"란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 "건축물의 건축등"이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다.
13. "설계자"란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 설계도서를 작성하고 그 설계도서에서 의도하는 바를 해설하며, 지도하고 자문에 응하는 자를 말한다.
15. "공사감리자"란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 이 법으로 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를 말한다.
16. "공사시공자"란 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사를 하는 자를 말한다.
- 16의2. "건축물의 유지·관리"란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말한다.
17. "관계전문기술자"란 건축물의 구조·설비 등 건축물과 관련된 전문기술자격을 보유하고

설계와 공사감리에 참여하여 설계자 및 공사감리자와 협력하는 자를 말한다.

제21조(착공신고 등) ① 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 한다. 다만, 제36조에 따라 건축물의 철거를 신고할 때 착공 예정일을 기재한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013.3.23>

② 제1항에 따라 공사계획을 신고하거나 변경신고를 하는 경우 해당 공사감리자(제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 공사시공자가 신고서에 함께 서명하여야 한다.

③ 건축주는 「건설산업기본법」 제41조를 위반하여 건축물의 공사를 하거나 하게 할 수 없다.

④ 제11조에 따라 허가를 받은 건축물의 건축주는 제1항에 따른 신고를 할 때에는 제15조제2항에 따른 각 계약서의 사본을 첨부하여야 한다.

2. 공사중단 건축물 실태조사

□ 법 제4조 공사중단 건축물 실태조사

제4조(공사중단 건축물 실태조사) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 관한 공사중단 건축물 실태조사를 2년마다 실시하여야 한다.

1. 공사중단 건축물의 지역별 소재 현황
2. 공사중단 건축물별 공사 진행상황 및 중단기간
3. 공사중단 건축물별 공사중단의 직접적·간접적 원인
4. 공사중단 건축물별 권리관계 현황
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 실태조사를 위한 방법·절차 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 개요

- (제정이유)
 - 법에서 위임한 공사중단 건축물의 실태조사에 추가로 요구되는 항목과 실태조사를 위한 방법·절차 등을 규정함

□ 해설

- (제정내용)
 - 공사중단 건축물 실태조사를 위해 추가로 요구되는 사항
 - 지상·지하 지장물 등 대지현황

- 대지 및 건축물의 안전상태
 - 대지 주변도로 및 인접 건축물 등 주위 환경
 - 대상 건축물의 설계도서 현황
 - 그 밖에 정비계획 수립에 필요한 사항
- 실태조사 방법과 절차 및 조사 위임가능기관을 규정함
- 실태조사 방법 : 정기 및 수시조사
 - 조사 위임가능기관 : 한국감정원, 한국자산관리공사, 한국토지주택공사, 국토연구원, 기타 국토교통부장관이 인정하는 기관
- 시행령에서는 실태조사 공무원의 권한표시 의무 등을 규정함

□ 하위규정(안)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제4조(공사중단 건축물 실태조사) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 관한 공사중단 건축물 실태조사를 2년마다 실시하여야 한다. 1. 공사중단 건축물의 지역별 소재 현황 2. 공사중단 건축물별 공사진행상황 및 중단기간 3. 공사중단 건축물별 공사중단의 직접적·간접적 원인 4. 공사중단 건축물별 권리관계 현황 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ② 실태조사를 위한 방법·절차 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제2조(공사중단 건축물 실태조사) 법제4조제1항제5호에 따른 공사중단 건축물 실태조사(이하 "실태조사"라 한다) 사항은 다음과 같다. 1. 지상·지하 지장물 등 대지현황 2. 대지 및 건축물의 안전상태 3. 대지 주변도로 및 인접 건축물 등 주위 환경 4. 대상 건축물의 설계도서 현황 5. 그 밖에 정비계획 수립에 필요한 사항 제3조(실태조사 방법과 절차 등) ① 국토교통부장관은 2년마다 실시하는 정기 실태조사 이외에 정비기본계획 및 정비계획 등을 효율적으로 수립·집행하기 위하여 필요한 경우 추가적으로 수시 실태조사를 실시할 수 있다. ② 국토교통부장관은 조사의 일시, 취지 및 내용 등을 포함한 조사계획을 실태조사 실시 전 공사중단 건축물이 소재하	제2조(실태조사에 첨부하는 서류) 영 제2조에 따른 실태조사에 첨부하는 서류는 다음 각 호와 같다. 1. 등기부등본 2. 건축허가 내용 및 착공 신고서 3. 지적도 제3조(실태조사 조사자의 증표) 영 제3조제5항에 따른 증표는 별지 제1호서식에 따른다.

	<p>는 관할 시·도지사에게 미리 알려야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 법 제4조에 따른 실태조사를 다음 각 호의 기관에 의뢰하여 실시할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국유재산법」에 따라 출자된 주식회사 한국감정원 2. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사 3. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 4. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원 5. 그 밖에 실태조사 업무를 수행할 인력, 조직, 예산 및 시설 등을 갖추었다고 국토교통부장관이 인정하여 고시하는 기관 또는 단체 <p>④ 공사중단 건축물 소재 관할 시장·군수·구청장은 공사중단 건축물 설계도서 열람 등 조사에 필요한 실태조사자의 요청에 적극 협조하여야 한다.</p> <p>⑤ 실태조사자는 국토교통부령으로 정하는 권한표시 증표를 지니고 이를 이해관계인에게 보여 주어야 하고 조사관련 장소에 출입할 때에는 출입자의 성명, 출입시간, 출입목적 등이 표시된 문서를 이해관계인에게 제시하여야 한다.</p>	
--	--	--

□ 입법례

• 시행령

가맹사업 진흥에 관한 법률 시행령
 제4조(실태조사의 범위 등) ① 법 제7조제1항에 따른 가맹사업 실태조사(이하 "실태조사"라 한다)의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 가맹사업의 시장 현황 및 영업 환경에 관한 사항
 2. 가맹사업의 물류 및 정보화 환경에 관한 사항
 3. 가맹사업의 인력 현황 및 그 수급 실태에 관한 사항
 4. 가맹사업과 관련된 기술 현황 및 산업재산권 보호에 관한 사항
 5. 가맹사업과 관련되는 국제동향에 관한 사항
 6. 가맹본부와 가맹점사업자 사이의 거래행태에 관한 사항
 7. 그 밖에 가맹사업의 진흥을 위한 정책 수립 및 시행에 필요한 사항
- ② 산업통상자원부장관은 실태조사를 다음 각 호의 구분에 따라 실시한다. <개정 2013.3.23>
1. 정기조사: 가맹사업에 관한 계획 및 정책수립과 집행에 활용하기 위하여 3년마다 실시하는 조사
 2. 수시조사: 산업통상자원부장관이 기본계획·시행계획 등을 효율적으로 수립하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 실시하는 조사
- ③ 산업통상자원부장관은 실태조사를 할 때 조사 대상자 선정기준을 정하고 조사의 일시, 취지 및 내용 등을 포함한 조사계획을 조사 대상자에게 미리 알려야 한다. <개정 2013.3.23>
- ④ 산업통상자원부장관은 제3항에 따른 조사계획을 수립할 때에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 2013.3.23>
- ⑤ 산업통상자원부장관은 실태조사를 효율적으로 하기 위하여 정보통신망, 전자우편 등 전자적 방식을 사용할 수 있다. <개정 2013.3.23>
- ⑥ 산업통상자원부장관은 가맹사업에 대한 실태조사를 하였을 경우 그 결과를 공표하여야 한다. <개정 2013.3.23>

주택법 시행령

- 제118조(업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 법 제87조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원, 한국토지주택공사, 「국유재산법」에 따라 출자된 주식회사 한국감정원, 법 제81조제3항에 따른 협회(이하 "협회"라 한다) 또는 기금수탁자를 지정하여 위탁한다.
1. 법 제5조의 규정에 의한 주거실태조사(이하생략)

• 시행규칙

건축법

- 제87조(보고와 검사 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장, 그 소속 공무원, 제27조에 따른 업무대행자 또는 제37조에 따른 건축지도원은 건축물의 건축주등, 공사감리자 또는 공사시공자에게 필요한 자료의 제출이나 보고를 요구할 수 있으며, 건축물·대지 또는 건축공사장에 출입하여 그 건축물, 건축설비, 그 밖에 건축공사에 관련되는 물건을 검사하거나 필요한 시험을 할 수 있다. <개정 2013.3.23>
- ② 제1항에 따라 검사나 시험을 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

건축법 시행규칙

- 제42조(출입검사원증) 법 제87조제2항에 따른 검사나 시험을 하는 자의 권한을 표시하는 증표는 별지 제33호서식과 같다. <개정 1999.5.11, 2008.12.11>

□ 관련법

주택법

[시행 2013.9.5.] [법률 제11871호, 2013.6.4., 일부개정]

제77조(업무) ① 대한주택보증주식회사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 사업주체가 건설·공급하는 주택에 대한 분양보증, 하자보수보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무
 2. 제1호에 따른 보증을 이행하기 위한 주택의 건설 및 하자보수 등의 업무
 3. 국가·지방자치단체·공공단체 등이 위탁하는 업무
 4. 제40조제6항에 따른 주택건설대지 신탁의 인수업무
 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무
- ② 제1항에 따른 업무를 수행하기 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
[전문개정 2009.2.3]

건축물의 분양에 관한 법률

[시행 2013.3.23] [법률 제11690호, 2013.3.23, 타법개정]

제4조(분양 시기 등) ① 분양사업자는 다음 각 호의 구분에 따라 건축물을 분양하여야 한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우 또는 금융기관 등으로부터 분양보증을 받는 경우: 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 후
 2. 해당 건축물의 사용승인에 대하여 다른 건설업자 둘 이상의 연대보증을 받아 공증받은 경우: 골조공사의 3분의 2 이상이 완료된 후
- ② 제1항제1호의 적용과 관련하여 신탁회사가 분양사업자로 되는 신탁계약이 체결된 경우에는 착공신고 후 분양을 위한 별도의 신탁계약이 필요하지 아니하다.
- ③ 제1항제1호에서 "분양보증"이란 분양사업자가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 해당 건축물의 분양(사용승인을 포함한다)의 이행이나 납부한 분양대금의 환급(분양받은 자가 원하는 경우로 한정한다)을 책임지는 보증을 말한다.
- ④ 제1항제1호에 따른 신탁계약·대리사무계약의 방법과 기준, 분양보증을 할 수 있는 금융기관 등의 종류 및 범위는 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 제1항제2호에서 "다른 건설업자"란 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 건설업자를 말한다. <개정 2011.5.24>
- ⑥ 분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우에는 건축할 대지(垆地)의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 건축할 대지의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 있거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑦ 분양사업자는 제6항에 따라 소유권을 확보한 대지에 저당권, 가등기담보권, 전세권, 지상권 및 등기되어 있는 부동산임차권이 설정되어 있는 경우에는 이를 말소하여야 한다. 다만, 분양사업자가 국가 또는 지방자치단체인 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
[전문개정 2011.3.9]

3. 공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 및 시행

□ 제 5조 공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등

제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 2년마다 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건축물 정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「건축법」 제4조에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정하여야 한다. 기본계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.

1. 공사중단 건축물의 정비를 위한 국가의 정책방향
2. 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획의 수립방향
3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정을 위한 개략적인 기준
4. 정비사업을 위한 재정지원 계획
5. 그 밖에 공사중단 건축물의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 확정된 기본계획을 지체 없이 관계 중앙행정기관의 장과 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 통보하고 관보에 고시하여야 한다.

□ 개요

- (제정이유) 법에서 위임한 정비기본계획에 추가로 포함되는 사항 규정

□ 해설

- (제정내용)
 - 전차 정비기본계획에 대한 사업 이행 성과 평가
 - 시·도지사가 담당하는 정비재원 조달에 대한 가이드라인

□ 하위규정(안)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 2년마다 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건축물 정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「건축법」 제4조에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정하여야 한다. 기본계획을 변	제4조(공사중단 건축물 정비기본계획의 내용) 법 제5조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 공사중단 건축물 정비기본계획의 성과에 관한 사항 2. 공사중단 건축물 정비를 위해 필요한 재원조달에 관한 사항	

<p>경하는 경우에도 또한 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공사중단 건축물의 정비를 위한 국가의 정책방향 2. 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획의 수립방향 3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정을 위한 개략적인 기준 4. 정비사업을 위한 재정지원 계획 5. 그 밖에 공사중단 건축물의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따라 확정된 기본계획을 지체 없이 관계 중앙행정기관의 장과 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 통보하고 관보에 고시하여야 한다.</p>		
--	--	--

□ 입법례

- 시행령

도시 및 주거환경 정비법 시행령
 제12조(정비계획의 경미한 변경) 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우(이하생략)

□ 관련법

건축법
 [시행 2013.5.10.] [법률 제11763호, 2013.5.10., 일부개정]

제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다. <개정 2009.4.1, 2013.3.23>

1. 이 법과 조례의 시행에 관한 중요 사항
2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다.
3. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

4. 다른 법령에서 그 법령에 따른 심의를 갈음하여 건축위원회의 심의를 받을 수 있도록 규정한 경우 그 법령에 따라 건축위원회의 심의를 요청한 사항

② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축위원회의 심의등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 건축분쟁전문위원회(국토교통부장관 및 시·도지사가 설치하는 건축위원회에 한한다)와 분야별 전문위원회를 두어 운영할 수 있다. <개정 2009.4.1, 2013.3.23>

③ 제2항에 따른 건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회는 건축위원회가 정하는 사항에 대하여 심의등을 한다. <개정 2009.4.1>

④ 제3항에 따라 건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회의 심의등을 거친 사항은 건축위원회의 심의등을 거친 것으로 본다. <개정 2009.4.1>

⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부령이나 해당 지방자치단체의 조례(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 정한다. <개정 2013.3.23>

4. 공사중단 건축물 정비계획의 수립

□ 제 6조 공사중단 건축물 정비계획의 수립 등

제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등) ① 시·도지사는 제5조제2항에 따라 기본계획을 통보받은 경우 이를 토대로 지체 없이 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건축물 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 수립하여야 한다.

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 기간
3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정기준
4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법
5. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획
6. 건축주에 대한 보상 및 이해관계자에 대한 채무 변제 계획
7. 정비사업을 위한 재원조달 계획
8. 그 밖에 정비사업을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 시·도지사는 정비계획을 수립하거나 변경하는 경우 정비계획안을 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 및 이해관계자에게 서면으로 통보한 후 사업설명회를 개최하고, 해당 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장)을 말한다. 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)과의 협의를 거치며, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

③ 시·도지사는 제2항에 따라 지방의회의 의견을 들은 후 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 이를 확정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시·도지사는 제3항에 따라 확정된 정비계획을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하며, 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

□ 개요

- (제정이유) 법에서 위임한 정비계획에 포함되는 사항 등을 규정

□ 해설

• (제정내용)

- 정비계획에 필요한 추가사항
 - 공사중단 건축물 정비사업 위탁기준
 - 공사비용 보조 또는 용자의 기준
 - 공사비용 보조 또는 용자의 계획
 - 공사비용 용자의 금리수준 설정 기준
 - 공사중단 건축물별 정비 우선순위
 - 그 밖에 공사중단 건축물의 정비에 필요한 사항
- 지방의회 의견청취 및 지방건축심의회 불필요한 경미한 변경사항
 - 1년 범위에서 정비사업의 기간 연장 또는 단축
 - 총 정비사업비의 10퍼센트 범위에서 사업비 증감
 - 법 제6조제1항제7호의 재원조달 계획 중 법 제13조제1항에 의해 설치한 정비기금에서 조달하는 금액 또는 그 밖의 자금 조달원별 금액의 10퍼센트 범위에서 증감
- 사·도시자의 구조안전검사사업타당성 조사 권한 규정
 - 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제6조부터 제8조의3까지, 제10조, 제11조부터 제12조까지를 준용

□ 하위규정(안)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제6조(공사중단 건축물 정비 계획의 수립 등) ① 시·도지사는 제5조제2항에 따라 기본계획을 통보받은 경우 이를 토대로 지체 없이 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건	제5조(공사중단 건축물 정비 계획의 수립) ① 법 제6조제1항제8호의 “대통령령으로 정하는 사항”은 다음 각 호와 같다. 1. 공사중단 건축물 정비사	제4조(공사중단 건축물 정비 계획의 보고 및 통보) 시·도지사는 법 제6조제4항에 따라 공사중단 건축물 정비계획의 결정 또는 변경을 고시한 때에는 법 제6조제1항 각 호의

<p>축물 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 수립하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정비사업의 기본방향 2. 정비사업의 기간 3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정기준 4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법 5. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획 6. 건축주에 대한 보상 및 이해관계자에 대한 채무 변제 계획 7. 정비사업을 위한 재원조달 계획 8. 그 밖에 정비사업을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 시·도지사는 정비계획을 수립하거나 변경하는 경우 정비계획안을 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 및 이해관계자에게 서면으로 통보한 후 사업설명회를 개최하고, 해당 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)과의 협의를 거치며, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.</p> <p>③ 시·도지사는 제2항에 따라 지방의회의 의견을 들은 후 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 이를 확정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 시·도지사는 제3항에 따라</p>	<p>업 위탁기준</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 공사비용 보조 또는 융자의 기준 3. 공사비용 보조 또는 융자의 계획 4. 공사비용 융자의 금리수준 설정 기준 5. 공사중단 건축물별 정비 우선순위 6. 공사중단 건축물 정비사업 필요재원에 대한 관할 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)와의 분담 계획 7. 그 밖에 공사중단 건축물의 정비에 필요한 사항 <p>② 법 제6조제3항 단서에 따른 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"은 다음 각 호의 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1년 범위에서 정비사업의 기간 연장 또는 단축 2. 총 정비사업비의 10퍼센트 범위에서 사업비 증감 3. 법 제6조제1항제7호의 재원조달 계획 중 법 제13조제1항에 의해 설치한 정비기금에서 조달하는 금액 또는 그 밖의 자금 조달원별 금액의 10퍼센트 범위에서 증감 <p>③ 시·도지사는 정비계획을 수립하는 데에 필요하다고 인정하는 경우 공사중단 건축물의 구조 안전 및 정비사업의 사업타당성 여부에 관한 조사를 실시할 수 있다. 이 경우 조사 실시 방법, 결과 통보, 비용부담 등에 관하여는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제6조부터 제8조의3까지, 제10조, 제11조부터 제12조까지를 준용한다.</p> <p>④ 해당 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장은 시·도지사의 요청이 있는 경우, 법 제6조에 따른</p>	<p>사항을 국토교통부장관에게 보고(전자문서에 따른 보고를 포함한다)하고, 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.</p>
---	---	---

<p>확정한 정비계획을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하며, 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.</p>	<p>공사중단 건축물 정비계획의 수립에 필요한 관계서류를 시장·군수에게 제출하여야 한다.</p>	
--	---	--

□ 입법례

• 시행령

도시 및 주거환경정비법 시행령
 8조(기본계획의 내용) 법 제3조제1항제12호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. <개정 2012.4.10>

1. 도시관리·주택·교통정책 등 도시·군계획과 연계된 도시정비의 기본방향
2. 도시정비의 목표
3. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안
4. 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획
5. 법 제2조제2호의 규정에 의한 정비사업(이하 "정비사업"이라 한다)의 유형별 공공 및 민간부문의 역할
6. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항
7. 삭제 <2006.6.7>

건축법 시행령
 제116조(손실보상) ④ 법 제81조제4항에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 건축물의 구조 안전 여부에 관한 검사의 실시 방법, 결과 통보, 비용 부담 등에 관하여는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제6조부터 제8조까지 및 같은 법 제10조부터 제12조까지를 준용한다.

• 시행규칙

도시 및 주거환경정비법 시행규칙
 제3조(도시·주거환경정비기본계획의 보고) ① 특별시장·광역시장 또는 시장은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제3조제6항에 따라 같은 조 제1항에 따른 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)의 수립 또는 변경을 고시하는 때에는 기본계획의 요지와 기본계획서의 열람장소를 고시하여야 한다. <개정 2009.8.13>

② 특별시장·광역시장 또는 시장은 법 제3조제7항에 따라 국토교통부장관에게 기본계획의 수립·변경사실을 보고하는 때에는 제1항에 따른 고시내용에 기본계획서를 첨부하여 보고(전자문서에 의한 보고를 포함한다)하여야 한다. 이 경우 시장(법 제3조제1항 단서에 따른 대도시의 시장은 제외한다)은 도지사를 거쳐 보고(전자문서에 의한 보고를 포함한다)하여야 한다. <개정 2007.12.13, 2008.3.14, 2009.8.13, 2013.3.23>

□ 관련법

건축법

[시행 2013.5.10.] [법을 제11763호, 2013.5.10., 일부개정]

제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다. <개정 2009.4.1, 2013.3.23>

1. 이 법과 조례의 시행에 관한 중요 사항
2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다.
3. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항
4. 다른 법령에서 그 법령에 따른 심의를 같음하여 건축위원회의 심의를 받을 수 있도록 규정한 경우 그 법령에 따라 건축위원회의 심의를 요청한 사항
 - ② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축위원회의 심의등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 건축분쟁전문위원회(국토교통부장관 및 시·도지사가 설치하는 건축위원회에 한한다)와 분야별 전문위원회를 두어 운영할 수 있다. <개정 2009.4.1, 2013.3.23>
 - ③ 제2항에 따른 건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회는 건축위원회가 정하는 사항에 대하여 심의등을 한다. <개정 2009.4.1>
 - ④ 제3항에 따라 건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회의 심의등을 거친 사항은 건축위원회의 심의등을 거친 것으로 본다. <개정 2009.4.1>
 - ⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부령이나 해당 지방자치단체의 조례(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 정한다. <개정 2013.3.23>

시설물의 안전관리에 관한 특별법

[시행 2013.3.23.] [법을 제11690호, 2013.3.23., 타법개정]

제6조(안전점검의 실시) ① 관리주체는 시설물의 기능과 안전을 유지하기 위하여 제13조에 따른 안전점검 및 정밀안전진단지침에 따라 소관 시설물에 대한 안전점검을 실시하여야 한다.

- ② 안전점검은 정기점검·정밀점검 및 긴급점검으로 구분하여 실시한다.
- ③ 안전점검의 실시시기, 안전점검을 실시할 수 있는 자의 자격과 안전점검 대가(代價) 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 관리주체는 안전점검을 직접 실시하는 경우 외에는 제9조에 따라 등록한 안전진단전문기관(이하 "안전진단전문기관"이라 한다)이나 「건설산업기본법」 제9조에 따라 시설물의 유지관리를 업종(業種)으로 등록한 건설업자(이하 "유지관리업자"라 한다)로 하여금 안전점검을 하게 하여야 한다. 다만, 시설물의 하자담보책임기간(동일한 시설물의 각 부분별 하자담보책임기간이 다른 경우에는 시설물의 부분 중 대통령령으로 정하는 주요 부분의 하자담보책임기간을 말한다)이 끝나기 전에 마지막으로 실시하는 정밀점검의 경우에는 관리주체가 직접 실시할 수 없으며, 안전진단전문기관으로 하여금 실시하게 하여야 한다.
- ⑤ 민간관리주체가 어음·수표의 지급 불능으로 인한 부도(不渡) 등 부득이한 사유로 안전점검을 실시하지 못하게 될 때에는 관할 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 민간관리주체를 대신하여 안전점검을 실시할 수 있다. 이 경우 안전점검에 드는 비용은 그 민간관리주체에게 부담하게 할 수 있다.

⑥ 제5항에 따른 안전점검에 드는 비용은 제3항에 따른 안전점검대가에 관한 규정을 적용하여 산출한 금액으로 한다.

⑦ 제5항에 따라 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 안전점검을 대신 실시한 후에 민간관리주체에게 제6항에 따라 산출한 비용을 청구하는 경우에 해당 민간관리주체가 그에 따르지 아니하면 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다.

[전문개정 2009.12.29]

제7조(정밀안전진단의 실시) ① 관리주체는 1종시설물에 대하여 제13조에 따른 안전점검 및 정밀안전진단지침에 따라 정기적으로 정밀안전진단을 실시하여야 한다. <개정 2011.5.19>

② 관리주체는 시설물에 대하여 제6조에 따른 안전점검을 실시한 결과 재해 및 재난 예방과 시설물의 안전성 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하면 정밀안전진단을 실시하여야 한다. <신설 2011.5.19>

③ 제1항 및 제2항에 따른 정밀안전진단의 실시시기, 정밀안전진단을 실시할 수 있는 자의 자격과 정밀안전진단대가 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2011.5.19>

[전문개정 2009.12.29]

제7조의2(내진성능평가 등) ① 관리주체는 제7조에 따라 정밀안전진단을 실시하는 경우 해당 시설물에 대한 내진성능평가를 포함하여 실시할 수 있다.

② 국토교통부장관은 내진성능평가가 포함된 정밀안전진단의 실시결과를 제11조의3에 따라 평가한 결과 내진성능의 보강이 필요하다고 인정되면 내진성능을 보강하도록 권고할 수 있다. <개정 2013.3.23>

[본조신설 2008.3.21]

제8조(정밀안전진단의 실시기관 등) ① 정밀안전진단은 안전진단전문기관 또는 공단이 실시한다. 다만, 1종시설물 중 대통령령으로 정하는 시설물에 대한 정밀안전진단은 공단이 실시한다.

② 안전진단전문기관이나 공단은 다른 안전진단전문기관과 공동으로 정밀안전진단을 실시할 수 있다.

[전문개정 2009.12.29]

제8조의2(안전점검 및 정밀안전진단의 실시범위) 제6조·제7조 및 제8조에 따라 안전점검 또는 정밀안전진단을 실시하는 자는 등록 분야 또는 보유 기술인력에 따라 대통령령으로 정하는 실시범위 안에서 안전점검 또는 정밀안전진단을 실시하여야 한다.

[본조신설 2008.3.21]

제8조의3(하도급 제한 등) ① 안전진단전문기관, 유지관리업자 또는 공단은 관리주체로부터 안전점검이나 정밀안전진단 실시에 관한 도급을 받은 경우에는 하도급할 수 없다. 다만, 총 도급금액의 100분의 50 이하의 범위 내에서 전문기술이 필요한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한하여 하도급할 수 있다.

② 제1항 단서에 따라 하도급을 한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관리주체에게 통보하여야 한다.

[본조신설 2008.3.21]

제10조(안전점검 및 정밀안전진단실시자의 의무) 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따라 안전점검이나 정밀안전진단을 실시하는 자는 제13조에 따른 안전점검 및 정밀안전진

단지침에 따라 성실하게 그 업무를 수행하여야 한다.
[전문개정 2009.12.29]

제10조의2(시설물의 안전등급 지정 등) ① 제6조·제7조 및 제8조에 따라 정밀점검이나 정밀안전진단을 실시하는 자는 정밀점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 따라 대통령령으로 정하는 기준에 적합하게 그 시설물의 안전등급을 지정하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 국토교통부장관은 제11조의3에 따른 정밀점검 또는 정밀안전진단 실시결과를 평가한 결과 제10조를 위반하여 정밀점검 또는 정밀안전진단업무를 성실하게 수행하지 아니하여 안전등급의 변경이 필요하다고 인정되는 경우에는 그 평가결과에 따라 해당 시설물의 안전등급을 변경할 수 있다. 이 경우 관리주체에게 통보하여야 한다. <개정 2013.3.23>

[본조신설 2008.3.21]

제11조(안전점검 및 정밀안전진단 실시결과와 통보) ① 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따라 안전점검 또는 정밀안전진단을 실시한 자는 지체 없이 그 결과를 관리주체(제6조제5항의 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장을 말하며, 이하 "관리주체등"이라 한다)에게 통보하여야 하며, 시설물에 대통령령으로 정하는 중대한 결함이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게도 통보하여야 한다.

② 관리주체는 안전점검 또는 정밀안전진단 결과 시설물에 대통령령으로 정하는 중대한 결함이 있다고 통보를 받은 경우에는 이를 즉시 관계 행정기관의 장에게 통보하여야 한다. 관리주체가 직접 안전점검을 실시한 경우에도 또한 같다.

[전문개정 2009.12.29]

제11조의2(안전점검·정밀안전진단 및 유지관리의 실적관리) ① 관리주체는 제6조에 따른 안전점검을 직접 실시한 경우에는 해당 실적을 다음 각 호에 해당하는 관계 행정기관의 장을 거쳐 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2013.3.23>

1. 공공관리주체가 중앙행정기관의 소속 기관이거나 감독을 받는 기관인 경우에는 소속 중앙행정기관의 장

2. 제1호 외의 공공관리주체는 시·도지사

3. 민간관리주체는 관할 시장·군수·구청장 및 시·도지사

② 관리주체등이 공단·안전진단전문기관 또는 유지관리업자로 하여금 제6조·제7조 및 제8조에 따른 안전점검 또는 정밀안전진단을 실시하게 한 경우에는 이를 실시한 자가 관리주체등에게 그 실시결과에 대한 확인을 받은 후에 제1항 각 호에 해당하는 관계 행정기관의 장을 거쳐 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2013.3.23>

③ 관리주체는 시설물의 보수·보강 등 대통령령으로 정하는 유지관리 실적이 있으면 제1항 각 호에 해당하는 관계 행정기관의 장을 거쳐 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2013.3.23>

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 제출하는 안전점검·정밀안전진단 및 유지관리의 실적 내용 및 제출시기·방법 등에 관하여는 대통령령으로 정한다.

⑤ 국토교통부장관은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 안전점검·정밀안전진단 및 유지관리의 실적을 받으면 그에 관한 기록을 유지·관리하여야 하며, 안전진단전문기관이나 유지관리업자가 신청을 하는 경우에는 안전점검이나 정밀안전진단의 실적확인서를 발급할 수 있다. <개정 2013.3.23>

[전문개정 2008.3.21]

제11조의3(정밀점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 대한 평가) ① 국토교통부장관은 제11조의2제1항 및 제2항에 따라 정밀점검이나 정밀안전진단의 실시결과를 받은 때에는

정밀점검 또는 정밀안전진단의 기술수준을 향상시키고 그 부실 점검·진단을 방지하기 위하여 필요한 경우에는 그 실시결과를 평가할 수 있다. <개정 2008.3.21, 2013.3.23>
 ② 국토교통부장관은 관리주체등·공단·안전진단전문기관 및 유지관리업자에게 제1항에 따른 평가에 필요한 자료를 제출하도록 요구할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 자는 그 요청에 따라야 한다. <신설 2008.3.21, 2013.3.23>
 ③제1항에 따른 평가의 대상·방법·절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
 <개정 2008.3.21>
 [본조신설 2002.1.14]
 [제목개정 2008.3.21]

제12조(비용의 부담) 안전점검과 정밀안전진단에 드는 비용은 관리주체가 부담한다. 다만, 하자담보책임기간 내에 시공자가 책임져야 할 사유로 정밀안전진단을 실시하여야 하는 경우 그에 드는 비용은 시공자가 부담한다.
 [전문개정 2009.12.29]

5. 철거명령 등

□ 제7조 철거명령 등

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

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

□ 개요

- (제정이유) 공사중단 철거명령 이행시의 세부사항 규정

□ 해설

- (제정내용)
- 철거명령을 위한 사도시지사 의무사항
 - 지정 서식에 의한 고지 의무

- 송달에 대한 의무
- 송달이 불가능한 경우에 대한 의무
- 철거명령에 대한 이의신청 관련 사항 규정
 - 이의신청 절차와 기간
 - 이의신청시 조치 사항
- 건축주 의무사항 등 규정
 - 철거 이행기간 준수 및 연장에 관한 사항
 - 이행 보고에 대한 사항

□ 하위규정(안)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
<p>제7조(철거명령 등) ① 시·도지사는 공사중단 건축물이 공사현장의 미관을 저해하고 안전을 위해하여 철거가 불가피하다고 판단하면 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 해당 공사중단 건축물의 철거를 명할 수 있다. 이 경우 「건축법」 제11조제1항에 따라 받은 허가나 같은 법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 본다.</p> <p>② 시·도지사는 건축주가 제1항에 따른 철거명령을 이행하지 아니하는 경우 「행정대집행법」에서 정하는 바에 따라 대집행을 할 수 있다. 이 경우 「건축법」 제13조제2항에 따라 해당 건축주가 예치한 예치금을 대집행 비용으로 사용할 수 있으며, 대집행 비용이 예치금보다 많은 경우에는 「행정대집행법」 제6조에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있다.</p>	<p>제6조(철거명령 및 이행) ① 시·도지사는 법 제7조제1항에 따라 공사중단 건축물의 철거를 명하는 경우에는 미리 건축주에게 다음 각 호의 사항이 포함된 국토교통부령으로 정하는 철거명령서식으로 알려야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 철거명령의 사유 2. 철거명령의 이행기간 <p>② 송달은 우편, 교부 또는 정보통신망 이용 등의 방법으로 하되, 송달받을 자(대표자 또는 대리인)를 포함한다. 이하 같다)의 주소·거소(居所)·영업소·사무소 또는 전자우편주소(이하 "주소등"이라 한다)로 한다. 다만, 송달받을 자가 동의하는 경우에는 그를 만나는 장소에서 송달할 수 있다.</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 송달받을 자가 알기 쉽도록 관보, 공보, 게시판, 일간신문 중 하나 이상에 공고하고 인터넷에도 공고하는 것으로 송달을 대신할</p>	<p>제5조(철거명령등의 서식) ① 영 제6조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 철거명령서식”이란 별지 제2호서식의 철거명령서를 말한다.</p> <p>② 영 제6조제6항에 따라 철거명령의 이행사항을 통보하려는 자는 별지 제3호서식의 철거완료신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시·도지사에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 철거명령의 이행완료를 증명할 수 있는 서류 2. 철거 전·후 현장사진 <p>③ 시·도지사는 제2항에 따른 철거완료신고서를 제출받은 때에는 그 통보를 받은 날부터 15일 이내에 철거명령의 이행완료 여부를 확인하여야 한다.</p>

<p>수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 송달받을 자의 주소등을 통상적인 방법으로 확인할 수 없는 경우 2. 그밖에 송달이 불가능한 경우 <p>④ 행정청은 송달하는 문서의 명칭, 송달받는 자의 성명 또는 명칭, 발송방법 및 발송 연월일을 확인할 수 있는 기록을 보존하여야 한다.</p> <p>⑤ 제1항에 따른 철거명령을 받은 자는 천재·지변 그 밖에 부득이한 사유로 인하여 이행기한 내에 철거명령을 완료할 수 없는 경우에는 그 이행기한이 종료되기 3일전까지 시·도지사에게 이행기한의 연장신청을 하여야 한다.</p> <p>⑥ 제1항에 따른 철거명령에 불복하는 자는 1회에 한하여 그 결정 통지를 받은 날부터 30일 이내에 이의신청의 취지 및 이유와 함께 관계증빙서 등 필요한 자료를 첨부하여 이의신청을 할 수 있다.</p> <p>⑦ 제6항에 따른 이의신청을 받은 시·도지사는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 알려야 하며, 이의신청을 받아들이지 않는 경우 새로운 철거명령의 이행기한을 함께 알려야 한다.</p> <p>⑧ 철거명령을 이행한 자는 30일 이내에 그 이행사항을 시·도지사에게 신고하여야 한다.</p> <p>⑨ 제1항부터 제8항까지의 철거명령 및 이행에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>	
---	--

□ 입법례

• 시행령

지하수법 시행령

제13조의2(시정명령 등) ① 시장·군수·구청장은 법 제8조제3항에 따라 지하수개발·이용 신고를 한 자에게 시정명령, 이용중지명령 또는 공동이용명령 등 필요한 조치를 할 때에는 그 사유·방법·이행기간 등을 문서에 구체적으로 밝혀 그 신고를 한 자에게 통보하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 제1항의 이행기간 내에 명령받은 조치를 이행하지 못한 자에 대하여 그 기간을 처음 이행기간의 범위에서 한번만 연장할 수 있다. 이 경우 이행기간을 연장받으려는 자는 처음 이행기간이 끝나기 3일 전까지 시장·군수·구청장에게 기간 연장을 신청하여야 한다.

③ 제1항에 따라 시정명령 등의 조치를 통보받은 자가 그 시정명령 등을 이행한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이행한 날부터 15일 이내에 그 이행사항을 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다. <개정 2013.3.23>

• 시행규칙

지하수법 시행규칙

제8조의2(시정명령 등 조치의 이행완료 통보) ① 영 제13조의2제3항에 따라 시정명령 등의 이행사항을 통보하려는 자는 별지 제10호서식의 시정·조치 완료통보서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

1. 시정명령 등 조치의 이행완료를 증명할 수 있는 서류
2. 현장사진

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 시정·조치 완료통보서를 받았을 때에는 그 통보를 받은 날부터 15일 이내에 시정명령 등 조치의 이행완료 여부를 확인하여야 한다.

□ 관련법

건축법

[시행 2013.5.10.] [법률 제11763호, 2013.5.10., 일부개정]

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

제13조(건축 공사현장 안전관리 예치금 등)

② 허가권자는 연면적이 5천제곱미터 이상으로서 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물(「주택법」 제77조제1항제1호에 따라 대한주택보증주식회사가 분양보증을 한 건축물이나 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물은 제외한다)에 대하여는 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축주(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 건축사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사는 제외한다)에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(대통령령으로 정하는 보증서

를 포함하며, 이하 "예치금"이라 한다)을 건축공사비의 1퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다. <개정 2012.12.18>

제14조(건축신고)

① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다. <개정 2013.3.23>

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전 지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축, 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 건축은 제외한다.
 3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
 4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선
 5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축
- ② 제1항에 따른 건축신고에 관하여는 제11조제5항을 준용한다.
- ③ 제1항에 따라 신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.

행정대집행법

[시행 2010.7.26] [법률 제9968호, 2010.1.25, 타법개정]

제1조(목적) 행정의무의 이행확보에 관하여서는 따로 법률로써 정하는 것을 제외하고는 본법의 정하는 바에 의한다.

제2조(대집행과 그 비용징수) 법률(법률의 위임에 의한 명령, 지방자치단체의 조례를 포함한다. 이하 같다)에 의하여 직접명령되었거나 또는 법률에 의거한 행정청의 명령에 의한 행위로서 타인이 대신하여 행할 수 있는 행위를 의무자가 이행하지 아니하는 경우 다른 수단으로써 그 이행을 확보하기 곤란하고 또한 그 불이행을 방지함이 심히 공익을 해할 것으로 인정될 때에는 당해 행정청은 스스로 의무자가 하여야 할 행위를 하거나 또는 제삼자로 하여금 이를 하게 하여 그 비용을 의무자로부터 징수할 수 있다.

제3조(대집행의 절차) ① 전조의 규정에 의한 처분(이하 대집행이라 한다)을 하려함에 있어서는 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 이행되지 아니할 때에는 대집행을 한다는 뜻을 미리 문서로써 계고하여야 한다.

② 의무자가 전항의 계고를 받고 지정기한까지 그 의무를 이행하지 아니할 때에는 당해 행정청은 대집행영장으로써 대집행을 할 시기, 대집행을 시키기 위하여 파견하는 집행책임자의 성명과 대집행에 요하는 비용의 개산에 의한 견적액을 의무자에게 통지하여야 한다.

③ 비상시 또는 위험이 절박한 경우에 있어서 당해 행위의 급속한 실시를 요하여 전2항에 규정한 수속을 취할 여유가 없을 때에는 그 수속을 거치지 아니하고 대집행을 할 수 있다.

제4조(집행책임자의 증표제시) 대집행을 하기 위하여 현장에 파견되는 집행책임자는 그가 집행책임자라는 것을 표시한 증표를 휴대하여 대집행시에 이해관계인에게 제시하여야 한다.

제5조(비용납부명령서) 대집행에 요한 비용의 징수에 있어서는 실제에 요한 비용액과 그 납기일을 정하여 의무자에게 문서로써 그 납부를 명하여야 한다.

제6조(비용징수) ① 대집행에 요한 비용은 국세징수법의 예에 의하여 징수할 수 있다.
② 대집행에 요한 비용에 대하여서는 행정청은 사무비의 소속에 따라 국세에 다음가는 순위의 선취득권을 가진다.
③ 대집행에 요한 비용을 징수하였을 때에는 그 징수금은 사무비의 소속에 따라 국고 또는 지방자치단체의 수입으로 한다.

제7조(행정심판) 대집행에 대하여는 행정심판을 제기할 수 있다.
[전문개정 2010.1.25]

제8조(출소권리의 보장) 전조의 규정은 법원에 대한 출소의 권리를 방해하지 아니한다.

제9조(시행령) 본법시행에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

6. 공사비용의 보조 등

□ 제8조 공사비용의 보조 등

제8조(공사비용의 보조 등) ① 시·도지사는 공사중단 건축물의 공사 재개가 필요하다고 판단하면 새로운 건축주를 추천하거나, 정비계획에 따라 건축주에게 공사비용 일부를 보조·용자 가능
② 제1항에 따른 보조나 용자의 지원 기준·절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 개요

- (제정이유) 공사중단 건축물의 공사재개시의 비용에 관한 보조·용자 관련 세 부사항

□ 해설

- (제정내용)
- 보조나 용자 지원을 받기위한 신청 절차
 - 국토교통부령으로 정하는 서식에 따라 신청
- 비용 지원여부 결정시 시·도지사의 조사 사항
 - 법령 또는 기금의 목적에 적합 여부
 - 사업내용의 적정성

- 보조금액 산정의 적정성
- 자기자금 부담 능력 유무
- 상환계획
- 자금 회수 권한 의무 규정 내용 포함
 - 목적외 사용시 즉시 반환 조치
 - 반환하지 아니하는 경우 국세 또는 지방세 체납 처분의 예에 따라 환수하도록 함

□ 하위규정(안)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
<p>제8조(공사비용의 보조 등) ① 시·도지사는 건축미학적 가치 또는 공공의 용도로의 전환을 통한 활용 여부 등을 종합적으로 고려하여 공사중단 건축물의 공사 재개가 필요하다고 판단하면 새로운 건축주를 추천하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 보조나 융자의 지원 기준·절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제7조(공사비용의 보조나 융자의 지원) ① 법 제8조제1항에 따라 공사중단 건축물의 공사재개 비용을 지원받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 신청서식으로 시·도지사에게 보조금의 지급 또는 융자지원을 신청하여야 한다.</p> <p>② 시·도지사는 제1항에 따른 신청을 받으면 다음 각 호의 사항을 조사하여 보조금의 지급 또는 융자 지원 여부를 결정하고 이를 신청인에게 통지하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법령 및 기금의 목적에 적합한지 여부 2. 해당 사업내용이 적정한지 여부 3. 산정한 보조나 융자금액이 적정한지 여부 4. 자기자금의 부담능력 유무(자금의 일부를 사업자가 부담하는 경우만 해당한다) 5. 상환계획 <p>③ 시·도지사는 보조금 지급 결정 시, 보조대상 사업 완료 후 그 보조금을 지급받은 사업자에게 상당한 수익이 발생한 경우 그 보조금의 지급 목</p>	<p>제6조(보조나 융자지원 신청서) 영 제7조제1항에 따라 보조나 융자지원을 신청하려는 자는 별지 제4호서식의 보조나 융자지원 신청서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.</p>

	<p>적에 위배되지 아니하는 범위에서 이미 지급한 보조금의 전부 또는 일부를 반환하게 하는 조건 등 법령과 기금에서 정하는 보조금 지급 목적을 달성하는 데 필요한 조건을 붙일 수 있다.</p> <p>④ 시·도지사는 건축주에게 지급된 보조나 용자에 대해 사업목적에 따라 사용되는지 여부를 관리·감독하여야 하며, 목적 외 사용을 발견하였을 때는 즉시 보조금과 용자금을 기금에 반환하게 하여야 한다.</p> <p>⑤ 시·도지사는 건축주가 지급된 보조금이나 용자금에 대하여 반환명령을 받고 반환하지 아니하는 경우에는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 환수하여야 한다.</p> <p>⑥ 시·도지사는 법 제8조제1항에 의하여 보조나 용자를 지원한 때에는 그 지원내역을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.</p>	
--	--	--

□ 입법례

- 시행령

<p>수산업법 시행령</p> <p>제60조(보조금의 지급) ① 법 제79조제3항에 따라 보조금을 받으려는 자는 해당 사업의 목적과 내용, 해당 사업에 필요한 경비 등을 명확히 하여 해양수산부장관에게 보조금의 지급을 신청하여야 한다. <개정 2013.3.23></p> <p>② 해양수산부장관은 제1항에 따른 신청을 받으면 다음 각 호의 사항을 조사하여 보조금의 지급 여부를 결정하고 이를 신청인에게 통지하여야 한다. <개정 2013.3.23></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법령 및 기금의 목적에 적합한지 여부 2. 해당 사업내용이 적정한지 여부 3. 산정한 보조금액이 적정한지 여부 4. 자기자금의 부담능력 유무(자금의 일부를 사업자가 부담하는 경우만 해당한다) <p>③ 해양수산부장관은 보조금의 지급을 결정할 때에는 법령과 기금에서 정하는 보조금의 지급 목적을 달성하는 데에 필요한 조건을 붙일 수 있으며, 보조 대상사업이 완료되었을 때에는 그 보조금을 지급받은 사업자에게 상당한 수익이 발생한 경우 그 보조금의 지급 목적에 위배되지 아니하는 범위에서 이미 지급한 보조금의 전부 또는 일부에 해당하는 금액을 기금에 반환하게 하는 조건을 붙일 수 있다.</p>
--

- 시행규칙

자유무역협정 체결에 따른 무역조정 지원에 관한 법률 시행규칙
 제3조(융자지원신청서) 영 제7조제2항에 따라 자금을 융자받으려는 자는 별지 제4호서식의 융자지원신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 중소기업진흥공단에 제출하여야 한다. <개정 2012.7.10>

1. 조직·인사·재무현황 등 기업현황에 관한 자료
2. 최근 3년 간의 재무제표(「공인회계사법」 제7조에 따라 등록된 공인회계사, 같은 법 제24조에 따라 등록된 회계법인 또는 「세무사법」 제6조에 따라 등록된 세무사가 확인한 것을 말한다)
3. 융자금의 사용계획서

7. 분쟁의 조정

□ 제9조 분쟁의 조정

제9조(분쟁의 조정) ① 시·도지사는 공사중단 건축물의 공사 재개를 위하여 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자 간의 분쟁을 조정할 수 있다.
 ② 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자는 시·도지사에게 제1항에 따른 조정을 신청할 수 있다.
 ③ 시·도지사는 제1항에 따른 분쟁의 조정을 「건축법」 제88조제1항에 따른 지방건축분쟁전문위원회에 위임할 수 있다.
 ④ 제1항에 따른 분쟁의 조정을 위한 구체적인 절차·방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 개요

- (제정이유) 사·도지사의 건축주, 이해관계자 간 분쟁조정시 절차 규정 필요

□ 해설

- (제정내용) 분쟁조정을 위한 절차와 방법
 - 「건축법」의 분쟁 조정 절차 및 방법 준용

□ 하위규정(안)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제9조(분쟁의 조정) ① 시·도지사는 공사중단 건축물의 공사 재개를 위하여 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자 간의 분쟁을 조정할 수 있다.	제8조(분쟁의 조정 절차 및 방법) 법 제9조제4항에 따른 분쟁의 조정을 위한 절차와 방법은 「건축법시행령」 제119조의3(분쟁조정)을 준용한다.	

<p>② 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자는 시·도지사에게 제1항에 따른 조정을 신청할 수 있다.</p> <p>③ 시·도지사는 제1항에 따른 분쟁의 조정을 「건축법」 제88조제1항에 따른 지방건축분쟁전문위원회에 위임할 수 있다.</p> <p>④ 제1항에 따른 분쟁의 조정을 위한 구체적인 절차·방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>		
---	--	--

□ 입법례

- 시행령

<p>건축법 시행령 제119조의3(분쟁조정) ① 법 제88조에 따라 분쟁의 조정 또는 재정(이하 "조정등"이라 한다)을 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청 취지와 신청사건의 내용을 분명하게 밝힌 조정등의 신청서를 법 제88조제2항에 따른 관할 건축분쟁전문위원회(이하 "건축분쟁전문위원회"라 한다)에 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다.</p> <p>② 조정위원회는 법 제95조제2항에 따라 당사자나 참고인을 조정위원회에 출석하게 하여 의견을 들으려면 회의 개최 5일 전에 서면(당사자 또는 참고인이 원하는 경우에는 전자문서를 포함한다)으로 출석을 요청하여야 하며, 출석을 요청받은 당사자 또는 참고인은 조정위원회의 회의에 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 미리 서면 또는 전자문서로 의견을 제출할 수 있다.</p> <p>③ 법 제88조부터 제104조까지의 규정에 따른 분쟁의 조정등을 할 때 서류의 송달에 관하여는 「민사소송법」 제174조부터 제197조까지를 준용한다.</p> <p>④ 조정위원회 또는 재정위원회는 법 제102조제1항에 따라 당사자가 분쟁의 조정등을 위한 감정·진단·시험 등에 드는 비용을 내지 아니한 경우에는 그 분쟁에 대한 조정등을 보류할 수 있다. <개정 2009.8.5></p> <p>⑤ 법 제102조제2항에 따라 조정위원회 또는 재정위원회는 비용을 예치할 금융기관을 지정하고 예치기간을 정하여 당사자로 하여금 비용을 예치하게 할 수 있다.</p>
--

□ 관련법

<p>건축법 [시행 2013.5.10.] [법률 제11763호, 2013.5.10., 일부개정]</p> <p>제88조(건축분쟁전문위원회) ① 제4조제2항에 따른 건축분쟁전문위원회는 건축물의 건축등과 관련된 다음 각 호의 분쟁(「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외한다. 이하 같다)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하며, 중앙건축위원회에</p>

두는 중앙건축분쟁전문위원회와 시·도지사가 설치하는 지방건축위원회에 두는 지방건축 분쟁전문위원회로 구분한다. <개정 2009.4.1>

1. 건축관계자와 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민(이하 "인근주민"이라 한다) 간의 분쟁
2. 관계전문기술자와 인근주민 간의 분쟁
3. 건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁
4. 건축관계자 간의 분쟁
5. 인근주민 간의 분쟁
6. 관계전문기술자 간의 분쟁
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

건축법 시행령

[시행 2013.5.31.] [대통령령 제24568호, 2013.5.31., 일부개정]

제119조의3(분쟁조정) ① 법 제88조에 따라 분쟁의 조정 또는 재정(이하 "조정등"이라 한다)을 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청 취지와 신청사건의 내용을 분명하게 밝힌 조정등의 신청서를 법 제88조제2항에 따른 관할 건축분쟁전문위원회(이하 "건축분쟁전문위원회"라 한다)에 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. <개정 2009.8.5, 2013.3.23>

② 조정위원회는 법 제95조제2항에 따라 당사자나 참고인을 조정위원회에 출석하게 하여 의견을 들으려면 회의 개최 5일 전에 서면(당사자 또는 참고인이 원하는 경우에는 전자문서를 포함한다)으로 출석을 요청하여야 하며, 출석을 요청받은 당사자 또는 참고인은 조정위원회의 회의에 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 미리 서면 또는 전자문서로 의견을 제출할 수 있다.

③ 법 제88조부터 제104조까지의 규정에 따른 분쟁의 조정등을 할 때 서류의 송달에 관하여는 「민사소송법」 제174조부터 제197조까지를 준용한다.

④ 조정위원회 또는 재정위원회는 법 제102조제1항에 따라 당사자가 분쟁의 조정등을 위한 감정·진단·시험 등에 드는 비용을 내지 아니한 경우에는 그 분쟁에 대한 조정등을 보류할 수 있다. <개정 2009.8.5>

⑤ 법 제102조제2항에 따라 조정위원회 또는 재정위원회는 비용을 예치할 금융기관을 지정하고 예치기간을 정하여 당사자로 하여금 비용을 예치하게 할 수 있다.

[전문개정 2008.10.29]

8. 손실보상의 기준 및 절차

□ 제11조 공사중단 건축물 등의 취득

제11조(공사중단 건축물 등의 취득) ① 시·도지사는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 및 권리를 협의 또는 수용을 통하여 취득할 수 있다.

② 제1항에 따른 토지·물건 및 권리의 취득에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 제6조제4항에 따른 고시가 있을 때에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

③ 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있다.

□ 개요

- (제정이유) 시·도지사가 공사중단 건축물을 취득할 시 방법 및 절차에 관한 규정

□ 해설

- (제정내용) 손실보상의 기준 및 절차
 - 공사중단 건축물의 적정가격 보상
 - 보상금 공탁에 관한 사항
 - 협의 불성립 시 재결신청 절차
 - 보상금 산정 및 재결의 절차의 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 준용에 관한 사항

□ 하위규정(안)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제11조(공사중단 건축물 등의 취득) ① 시·도지사는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 및 권리를 협의 또는 수용을 통하여 취득할 수 있다.	제9조(손실보상의 기준 및 절차) ① 시·도지사는 법 제11조 제1항에 따라 토지·물건 및 권리의 취득으로 인하여 소유주 및 관계인(이하 "소유주 등"이라 한다)이 입은 손실을 적정가격으로 보상하여야 한다. ②제1항에 따른 보상금액에 관하여 협의가 성립되지 아니	

<p>② 제1항에 따른 토지·물건 및 권리의 취득에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 제6조 제4항에 따른 고시가 있을 때에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.</p> <p>③ 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있다.</p>	<p>한 경우 시·도지사는 그 보상금액을 지급하거나 공탁하고 그 사실을 해당 소유주 등에게 알려야 한다. 이 경우 그 소유주 등이 원하면 전자문서로 알릴 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 보상금의 지급 또는 공탁에 불복하는 자는 지급 또는 공탁의 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제 51조에 따른 관할 토지수용위원회(이하 “관할 토지수용위원회”라 한다)에 재결을 신청(전자문서로 신청하는 것을 포함한다)할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따른 관할 토지수용위원회의 재결의 이의신청에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조부터 제90조까지의 규정을 준용한다.</p> <p>⑤ 이 영에서 규정한 것 외에 손실보상의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.</p>	
--	---	--

□ 입법례

• 시행령

건축법 시행령
제116조(손실보상) ① 법 제81조제3항에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 보상하는 경우에는 법 제81조제1항에 따른 처분으로 생길 수 있는 손실을 시가(時價)로 보상하여야 한다.

② 제1항에 따른 보상금액에 관하여 협의가 성립되지 아니한 경우 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 그 보상금액을 지급하거나 공탁하고 그 사실을 해당 건축물의 건축주에게 알려야 한다. 이 경우 그 건축주가 원하면 전자문서로 알릴 수 있다.

③ 제2항에 따른 보상금의 지급 또는 공탁에 불복하는 자는 지급 또는 공탁의 통지를 받은 날부터 20일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결(裁決)을 신청(전자문서로 신청하는 것을 포함한다)할 수 있다.(이하생략)

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령

제6조의2(손실보상 재결의 신청) 법 제9조제7항에 따라 재결을 신청하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 손실보상재결신청서에 다음 각 호의 사항을 적어 법 제51조에 따른 관할 토지수용위원회(이하 "관할 토지수용위원회"라 한다)에 제출하여야 한다.

1. 재결의 신청인과 상대방의 성명 또는 명칭 및 주소
2. 공익사업의 종류 및 명칭
3. 손실 발생사실
4. 손실보상액과 그 명세
5. 협의의 경위

도시개발법

제65조(손실보상) ③ 손실을 보상할 자나 손실을 입은 자는 제2항에 따른 협이가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없으면 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

④ 제3항에 따른 관할 토지수용위원회의 재결에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조부터 제87조까지의 규정을 준용한다.

⑤ 제1항에 따른 보상의 기준에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제14조, 제18조, 제61조, 제63조부터 제65조까지, 제67조, 제68조, 제71조부터 제73조까지, 제75조, 제75조의2, 제76조, 제77조 및 제78조제5항·제6항·제9항을 준용한다.

- 시행규칙

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙

제66조(손실보상재결신청서의 서식) 영 제6조의2 및 제42조제1항에 따른 손실보상재결신청서는 별지 제20호서식에 의한다. <개정 2008.4.18>

□ 관련법

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

[시행 2013.3.23.] [법률 제11690호, 2013.3.23., 타법개정]

제3조(적용 대상) 사업시행자가 다음 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 취득하거나 사용하는 경우에는 이 법을 적용한다.

1. 토지 및 이에 관한 소유권 외의 권리
2. 토지와 함께 공익사업을 위하여 필요한 입목(立木), 건물, 그 밖에 토지에 정착된 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리
3. 광업권·어업권 또는 물의 사용에 관한 권리
4. 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈에 관한 권리

[전문개정 2011.8.4]

제14조(토지조서 및 물건조서의 작성) ① 사업시행자는 공익사업의 수행을 위하여 제20조에 따른 사업인정 전에 협의에 의한 토지등의 취득 또는 사용이 필요할 때에는 토지조서와 물건조서를 작성하여 서명 또는 날인을 하고 토지소유자와 관계인의 서명 또는 날인을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 사업시행자는 해당 토지조서와 물건조서에 그 사유를 적어야 한다.

1. 토지소유자 및 관계인이 정당한 사유 없이 서명 또는 날인을 거부하는 경우
 2. 토지소유자 및 관계인을 알 수 없거나 그 주소·거소를 알 수 없는 등의 사유로 서명 또는 날인을 받을 수 없는 경우
 - ② 토지와 물건의 소재지, 토지소유자 및 관계인 등 토지조서 및 물건조서의 기재사항과 그 작성에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- [전문개정 2011.8.4]

제18조 삭제 <2007.10.17>

- 제22조(사업인정의 고시) ① 국토교통부장관은 제20조에 따른 사업인정을 하였을 때에는 지체 없이 그 뜻을 사업시행자, 토지소유자 및 관계인, 관계 시·도지사에게 통지하고 사업시행자의 성명이나 명칭, 사업의 종류, 사업지역 및 수용하거나 사용할 토지의 세목을 관보에 고시하여야 한다. <개정 2013.3.23>
- ② 제1항에 따라 사업인정의 사실을 통지받은 시·도지사(특별자치도지사는 제외한다)는 관계 시장·군수 및 구청장에게 이를 통지하여야 한다.
 - ③ 사업인정은 제1항에 따라 고시한 날부터 그 효력이 발생한다.
- [전문개정 2011.8.4]

- 제51조(관할) ① 제49조에 따른 중앙토지수용위원회(이하 "중앙토지수용위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사업의 재결에 관한 사항을 관장한다.
1. 국가 또는 시·도가 사업시행자인 사업
 2. 수용하거나 사용할 토지가 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있는 사업
- ② 제49조에 따른 지방토지수용위원회(이하 "지방토지수용위원회"라 한다)는 제1항 각 호 외의 사업의 재결에 관한 사항을 관장한다.
- [전문개정 2011.8.4]

제61조(사업시행자 보상) 공익사업에 필요한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자나 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 보상하여야 한다.

[전문개정 2011.8.4]

- 제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다.
1. 토지로 보상받을 수 있는 자: 「건축법」 제57조제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상의 토지를 사업시행자에게 양도한 자가 된다. 이 경우 대상자가 경합(競合)할 때에는 제7항제2호에 따른 부재부동산(不在不動産) 소유자가 아닌 자로서 제7항에 따라 채권으로 보상을 받는 자에게 우선하여 토지로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 사업시행자가 정하여 공고한다.
 2. 보상하는 토지가격의 산정 기준금액: 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 일반 분양가격으로 한다.
 3. 보상기준 등의 공고: 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때에 토지로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 토지로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다.
- ② 제1항 단서에 따라 토지소유자에게 토지로 보상하는 면적은 사업시행자가 그 공익사업의 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 정한다. 이 경우 그 보상면적은 주택용지

는 990제곱미터, 상업용지는 1천100제곱미터를 초과할 수 없다.

③ 제1항 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리는 그 보상계약의 체결일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 「부동산투자회사법」에 따른 개발전문 부동산투자회사에 현물 출자를 하는 경우는 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반할 때에는 사업시행자는 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.

④ 제1항 단서에 따라 토지소유자가 토지로 보상받기로 한 경우 그 보상계약 체결일부터 1년이 지나면 이를 현금으로 전환하여 보상하여 줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑤ 사업시행자는 해당 사업계획의 변경 등 국토교통부령으로 정하는 사유로 보상하기로 한 토지의 전부 또는 일부를 토지로 보상할 수 없는 경우에는 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다. <개정 2013.3.23>

⑥ 사업시행자는 토지소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 토지로 보상받기로 한 보상금에 대하여 현금보상을 요청한 경우에는 현금으로 보상하여야 한다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다. <개정 2013.3.23>

1. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우
2. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우
3. 그 밖에 제1호·제2호와 유사한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우

⑦ 사업시행자가 국가, 지방자치단체, 그 밖에 대통령령으로 정하는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 지정·고시된 공공기관 및 공공단체인 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 제1항 본문에도 불구하고 해당 사업시행자가 발행하는 채권으로 지급할 수 있다.

1. 토지소유자나 관계인이 원하는 경우
2. 사업인정을 받은 사업의 경우에는 대통령령으로 정하는 부채부동산 소유자의 토지에 대한 보상금이 대통령령으로 정하는 일정 금액을 초과하는 경우로서 그 초과하는 금액에 대하여 보상하는 경우

⑧ 토지투기가 우려되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공익사업을 시행하는 자 중 대통령령으로 정하는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 지정·고시된 공공기관 및 공공단체는 제7항에도 불구하고 제7항제2호에 따른 부채부동산 소유자의 토지에 대한 보상금 중 대통령령으로 정하는 1억원 이상의 일정 금액을 초과하는 부분에 대하여는 해당 사업시행자가 발행하는 채권으로 지급하여야 한다.

1. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
2. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
3. 그 밖에 대규모 개발사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

⑨ 제7항 및 제8항에 따라 채권으로 지급하는 경우 채권의 상환 기한은 5년을 넘지 아니하는 범위에서 정하여야 하며, 그 이자율은 다음 각 호와 같다.

1. 제7항제2호 및 제8항에 따라 부채부동산 소유자에게 채권으로 지급하는 경우
 - 가. 상환기한이 3년 이하인 채권: 3년 만기 정기예금 이자율(채권발행일 전달의 이자율로서, 「은행법」에 따라 설립된 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행이 적용하는 이자율을 평균한 이자율로 한다)
 - 나. 상환기한이 3년 초과 5년 이하인 채권: 5년 만기 국고채 금리(채권발행일 전달의 국고채 평균 유통금리로 한다)
2. 부채부동산 소유자가 아닌 자가 원하여 채권으로 지급하는 경우
 - 가. 상환기한이 3년 이하인 채권: 3년 만기 국고채 금리(채권발행일 전달의 국고채 평균 유통금리로 한다)로 하되, 제1호가목에 따른 3년 만기 정기예금 이자율이 3년 만기 국

고채 금리보다 높은 경우에는 3년 만기 정기예금 이자율을 적용한다.
나. 상환기한이 3년 초과 5년 이하인 채권: 5년 만기 국고채 금리(채권발행일 전달의 국고채 평균 유통금리로 한다)

[전문개정 2011.8.4]

제65조(일괄보상) 사업시행자는 동일한 사업지역에 보상시기를 달리하는 동일인 소유의 토지등이 여러 개 있는 경우 토지소유자나 관계인이 요구할 때에는 한꺼번에 보상금을 지급하도록 하여야 한다.

[전문개정 2011.8.4]

제67조(보상액의 가격시점 등) ① 보상액의 산정은 협의에 의한 경우에는 협의 성립 당시의 가격을, 재결에 의한 경우에는 수용 또는 사용의 재결 당시의 가격을 기준으로 한다.

② 보상액을 산정할 경우에 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다.

[전문개정 2011.8.4]

제68조(보상액의 산정) ① 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가업자 3인(제2항에 따라 시·도지사 및 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 그러하지 아니하다. <개정 2012.6.1, 2013.3.23>

② 제1항 본문에 따라 사업시행자가 감정평가업자를 선정할 때 해당 토지를 관할하는 시·도지사 및 토지소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감정평가업자를 각 1인씩 추천할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 추천된 감정평가업자를 포함하여 선정하여야 한다. <개정 2012.6.1>

③ 제1항 및 제2항에 따른 평가 의뢰의 절차 및 방법, 보상액의 산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23>

[전문개정 2011.8.4]

제70조(취득하는 토지의 보상) ① 협의나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 비율을 말한다)과 그 밖에 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다.

② 토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 아니한다.

③ 사업인정 전 협의에 의한 취득의 경우에 제1항에 따른 공시지가는 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 가격시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

④ 사업인정 후의 취득의 경우에 제1항에 따른 공시지가는 사업인정고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로, 해당 토지에 관한 협의의 성립 또는 재결 당시 공시된 공시지가 중 그 사업인정고시일과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑤ 제3항 및 제4항에도 불구하고 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시됨으로

인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 제1항에 따른 공시지가가 해당 공고일 또는 고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 그 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 그 공익사업의 공고일 또는 고시일과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑥ 취득하는 토지와 이에 관한 소유권 외의 권리에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가 방법은 투자비용, 예상수익 및 거래가격 등을 고려하여 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23>

[전문개정 2011.8.4]

제73조(잔여지의 손실과 공사비 보상) ① 사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 도로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여야 한다. 다만, 잔여지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할 수 있다. <개정 2013.3.23>

② 제1항 본문에 따른 손실 또는 비용의 보상은 해당 사업의 공사완료일부터 1년이 지난 후에는 청구할 수 없다.

③ 사업인정고시가 된 후 제1항 단서에 따라 사업시행자가 잔여지를 매수하는 경우 그 잔여지에 대하여는 제20조에 따른 사업인정 및 제22조에 따른 사업인정고시가 된 것으로 본다.

④ 제1항에 따른 손실 또는 비용의 보상이나 토지의 취득에 관하여는 제9조제6항 및 제7항을 준용한다.

⑤ 제1항 단서에 따라 매수하는 잔여지 및 잔여지에 있는 물건에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법 등에 대하여는 제70조, 제75조, 제76조, 제77조 및 제78조제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

[전문개정 2011.8.4]

제75조(건축물등 물건에 대한 보상) ① 건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 "건축물등"이라 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 "이전비"라 한다)으로 보상하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 한다.

1. 건축물등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우

2. 건축물등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우

3. 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우

② 농작물에 대한 손실은 그 종류와 성장의 정도 등을 종합적으로 고려하여 보상하여야 한다.

③ 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈(흙·돌·모래 또는 자갈이 해당 토지와 별도로 취득 또는 사용의 대상이 되는 경우만 해당한다)에 대하여는 거래가격 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다.

④ 분묘에 대하여는 이장(移葬)에 드는 비용 등을 산정하여 보상하여야 한다.

⑤ 사업시행자는 사업예정지에 있는 건축물등이 제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 관할 토지수용위원회에 그 물건의 수용 재결을 신청할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 물건 및 그 밖의 물건에 대한 보상액의 구체적인 산정 및 평가방법과 보상기준은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23>

[전문개정 2011.8.4]

제75조의2(잔여 건축물의 손실에 대한 보상 등) ① 사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 건축물의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여 건축물의 가격이 감

소하거나 그 밖의 손실이 있을 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다. 다만, 잔여 건축물의 가격 감소분과 보수비(건축물의 나머지 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일하게 유지하는 데에 일반적으로 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용을 말한다. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 요구되는 시설 개선에 필요한 비용은 포함하지 아니한다)를 합한 금액이 잔여 건축물의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여 건축물을 매수할 수 있다. <개정 2013.3.23>

② 동일한 소유자에게 속하는 일단의 건축물의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여 건축물을 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 그 건축물소유자는 사업시행자에게 잔여 건축물을 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며, 사업인정 이후에는 관할 토지수용위원회에 수용을 청구할 수 있다. 이 경우 수용 청구는 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우에만 하되, 그 사업의 공사완료일까지 하여야 한다.

③ 제1항에 따른 보상 및 잔여 건축물의 취득에 관하여는 제9조제6항 및 제7항을 준용한다.

④ 제1항 본문에 따른 보상에 관하여는 제73조제2항을 준용하고, 제1항 단서 및 제2항에 따른 잔여 건축물의 취득에 관하여는 제73조제3항을 준용한다.

⑤ 제1항 단서 및 제2항에 따라 취득하는 잔여 건축물에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법 등에 대하여는 제70조, 제75조, 제76조, 제77조 및 제78조제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

[전문개정 2011.8.4]

제76조(권리의 보상) ① 광업권·어업권 및 물(용수시설을 포함한다) 등의 사용에 관한 권리에 대하여는 투자비용, 예상 수익 및 거래가격 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다.

② 제1항에 따른 보상액의 구체적인 산정 및 평가방법은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23>

[전문개정 2011.8.4]

제77조(영업의 손실 등에 대한 보상) ① 영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려하여 보상하여야 한다.

② 농업의 손실에 대하여는 농지의 단위면적당 소득 등을 고려하여 실제 경작자에게 보상하여야 한다. 다만, 농지소유자가 해당 지역에 거주하는 농민인 경우에는 농지소유자와 실제 경작자가 협의하는 바에 따라 보상할 수 있다.

③ 휴직하거나 실직하는 근로자의 임금손실에 대하여는 「근로기준법」에 따른 평균임금 등을 고려하여 보상하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 보상액의 구체적인 산정 및 평가 방법과 보상기준, 제2항에 따른 실제 경작자 인정기준에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23>

[전문개정 2011.8.4]

제78조(이주대책의 수립 등) ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 "이주대책대상자"라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 이주대책을 수립하려면 미리 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다.

③ 국가나 지방자치단체는 이주대책의 실시에 따른 주택지의 조성 및 주택의 건설에 대하여는 「주택법」에 따른 국민주택기금을 우선적으로 지원하여야 한다.

④ 이주대책의 내용에는 이주정착지(이주대책의 실시로 건설하는 주택단지를 포함한다)에 대한 도로, 급수시설, 배수시설, 그 밖의 공공시설 등 통상적인 수준의 생활기본시설이 포함되어야 하며, 이에 필요한 비용은 사업시행자가 부담한다. 다만, 행정청이 아닌 사업시행자가 이주대책을 수립·실시하는 경우에 지방자치단체는 비용의 일부를 보조할 수 있다.

⑤ 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.

⑥ 공익사업의 시행으로 인하여 영위하던 농업·어업을 계속할 수 없게 되어 다른 지역으로 이주하는 농민·어민이 받을 보상금이 없거나 그 총액이 국토교통부령으로 정하는 금액에 미치지 못하는 경우에는 그 금액 또는 그 차액을 보상하여야 한다. <개정 2013.3.23>

⑦ 사업시행자는 해당 공익사업이 시행되는 지역에 거주하고 있는 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호·제11호에 따른 수급권자 및 차상위계층이 취업을 희망하는 경우에는 그 공익사업과 관련된 업무에 우선적으로 고용할 수 있으며, 이들의 취업 알선을 위하여 노력하여야 한다.

⑧ 제4항에 따른 생활기본시설에 필요한 비용의 기준은 대통령령으로 정한다.

⑨ 제5항 및 제6항에 따른 보상에 대하여는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따른다. <개정 2013.3.23>

[전문개정 2011.8.4]

제83조(이의의 신청) ① 중앙토지수용위원회의 제34조에 따른 재결에 이의가 있는 자는 중앙토지수용위원회에 이의를 신청할 수 있다.

② 지방토지수용위원회의 제34조에 따른 재결에 이의가 있는 자는 해당 지방토지수용위원회를 거쳐 중앙토지수용위원회에 이의를 신청할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 이의의 신청은 재결서의 정본을 받은 날부터 30일 이내에 하여야 한다.

[전문개정 2011.8.4]

제84조(이의신청에 대한 재결) ① 중앙토지수용위원회는 제83조에 따른 이의신청을 받은 경우 제34조에 따른 재결이 위법하거나 부당하다고 인정할 때에는 그 재결의 전부 또는 일부를 취소하거나 보상액을 변경할 수 있다.

② 제1항에 따라 보상금이 늘어난 경우 사업시행자는 재결의 취소 또는 변경의 재결서 정본을 받은 날부터 30일 이내에 보상금을 받을 자에게 그 늘어난 보상금을 지급하여야 한다. 다만, 제40조제2항제1호·제2호 또는 제4호에 해당할 때에는 그 금액을 공탁할 수 있다.

[전문개정 2011.8.4]

제85조(행정소송의 제기) ① 사업시행자, 토지소유자 또는 관계인은 제34조에 따른 재결에 불복할 때에는 재결서를 받은 날부터 60일 이내에, 이의신청을 거쳤을 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 30일 이내에 각각 행정소송을 제기할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 행정소송을 제기하기 전에 제84조에 따라 늘어난 보상금을 공탁하여야 하며, 보상금을 받을 자는 공탁된 보상금을 소송이 종결될 때까지 수령할 수 없다.

② 제1항에 따라 제기하려는 행정소송이 보상금의 증감(增減)에 관한 소송인 경우 그 소송을 제기하는 자가 토지소유자 또는 관계인일 때에는 사업시행자를, 사업시행자일 때에는 토지소유자 또는 관계인을 각각 피고로 한다.

[전문개정 2011.8.4]

제86조(이의신청에 대한 재결의 효력) ① 제85조제1항에 따른 기간 이내에 소송이 제기

되지 아니하거나 그 밖의 사유로 이의신청에 대한 재결이 확정된 때에는 「민사소송법」 상의 확정판결이 있는 것으로 보며, 재결서 정보는 집행력 있는 판결의 정보과 동일한 효력을 가진다.

② 사업시행자, 토지소유자 또는 관계인은 이의신청에 대한 재결이 확정되었을 때에는 관할 토지수용위원회에 대통령령으로 정하는 바에 따라 재결확정증명서의 발급을 청구할 수 있다.

[전문개정 2011.8.4]

제87조(법정이율에 따른 가산지급) 사업시행자는 제85조제1항에 따라 사업시행자가 제기한 행정소송이 각하·기각 또는 취하된 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 판결일 또는 취하일까지의 기간에 대하여 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조에 따른 법정이율을 적용하여 산정한 금액을 보상금에 가산하여 지급하여야 한다.

1. 재결이 있는 후 소송을 제기하였을 때에는 재결서 정본을 받은 날
2. 이의신청에 대한 재결이 있는 후 소송을 제기하였을 때에는 그 재결서 정본을 받은 날

[전문개정 2011.8.4]

9. 정비기금의 설치·관리·운용 등

□ 제13조 공사중단 건축물 정비기금의 설치

제13조(공사중단 건축물 정비기금의 설치) ① 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시도지사는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 공사중단 건축물 정비기금(이하 "정비기금"이라 한다)을 설치하여야 한다.

② 정비기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 정부 또는 정부 외의 자의 출연금 또는 기부금
2. 제7조제2항에 따라 징수한 대집행 비용
3. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각대금 또는 운용수익금

4. 정비기금의 운용수익금

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수익금

③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다.

1. 제7조제2항에 따른 대집행
2. 제8조에 따른 공사비용의 보조 또는 융자
3. 제11조에 따라 취득하는 공사중단 건축물의 건축주 또는 이해관계자에 대한 보상
4. 제12조에 따른 공사중단 건축물의 철거 또는 공사 재개
5. 정비기금의 운용·관리에 필요한 부수경비
6. 그 밖에 정비사업의 원활한 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 용도

④ 정부는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정비기금에 출연하여야 한다.

⑤ 그 밖에 정비기금의 운용·관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 개요

- (제정이유) 정비기금의 조성 및 운용 등에 관한 항목 규정

□ 해설

- (제정내용) 정비기금에 관한 설치 및 운영에 관한 사항
 - 정비기금의 설치 자원
 - 채권발행으로 조성된 자금
 - 다른 기금이나 회계로부터의 전입금 또는 차입금
 - 영 제5조 제3항에 의해 징수한 비용
 - 그 밖의 수익금
 - 기금의 사용 가능 용도
 - 공사중단 건축물의 환경정비
 - 법 제6조에 따른 정비계획 수립비용
 - 영 제5조 제3항에 따른 조사비용
 - 법 제14조, 영 제11조제3항 및 영 제12조제3항에 따른 위탁수수료
 - 공사중단 건축물 재개에 따른 설계비 등 계획비용
 - 그 밖에 정비사업에 소요되는 비용
 - 정비기금의 관리·운용 및 회계
 - 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 기업회계 원칙
 - 정비기금의 관리·운용 위탁
 - 적정한 법인, 기관 또는 단체에 위임 근거 마련
 - 정비기금 운용계획안 및 결산에 관한 사항
 - 정비기금 운용계획안 및 결산 보고 기간

□ 하위규정(안)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
<p>제13조(공사중단 건축물 정비 기금의 설치) ① 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 공사중단 건축물 정비기금(이하 "정비기금"이라 한다)을 설치하여야 한다.</p> <p>② 정비기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정부 또는 정부 외의 자의 출연금 또는 기부금 2. 제7조제2항에 따라 징수한 대집행 비용 3. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각대금 또는 운용수익금 4. 정비기금의 운용수익금 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수익금 <p>③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제7조제2항에 따른 대집행 2. 제8조에 따른 공사비용의 보조 또는 응자 3. 제11조에 따라 취득하는 공사중단 건축물의 건축주 또는 이해관계자에 대한 보상 4. 제12조에 따른 공사중단 건축물의 철거 또는 공사 재개 5. 정비기금의 운용·관리에 필요한 부수경비 6. 그 밖에 정비사업의 원활한 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 용도 <p>④ 정부는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정비기</p>	<p>제10조(정비기금의 설치 등) ① 법 제13조제2항제5호의 수익금은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 채권발행으로 조성된 자금 2. 다른 기금이나 회계로부터의 전입금 또는 차입금 3. 영 제5조 제3항에 의해 징수한 비용 4. 그 밖의 수익금 <p>② 법 제13조제3항제6호의 "대통령령으로 정하는 용도"는 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공사중단 건축물의 환경정비 2. 법 제6조에 따른 정비계획 수립비용 3. 영 제5조 제3항에 따른 조사비용 4. 법 제14조, 영 제11조제3항 5. 공사중단 건축물 재개에 따른 설계비 등 계획비용 6. 그 밖에 정비사업에 소요되는 비용 <p>③ 법 제13조제4항에 따라 정부가 정비기금에 출연하여야 할 금액은 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정한다.</p> <p>제11조(정비기금의 관리·운용) ① 시·도지사는 정비기금을 관리·운용하여야 한다.</p> <p>② 법 제13조제1항에 따른 정비기금은 국토교통부장관이 정한 바에 따라 기업회계의 원칙에 따라 회계 처리하여야 한다.</p> <p>③ 시·도지사는 인력과 기구, 재정 부담 능력, 책임능력과 공신력 등을 종합적으로 검토하여 정비기금의 관리·운용에 관한 업무의 일부를 적정한</p>	

<p>금에 출연하여야 한다. ⑤ 그 밖에 정비기금의 운용·관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>법인, 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다. ④ 시·도지사는 다음 연도의 기금운용계획안을 수립하여 매년 5월 20일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ⑤ 시·도지사는 기금의 결산보고서를 다음 연도 2월 20일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ⑥ 정비기금의 관리·운용에 관하여 이 영에서 규정한 사항 이외에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.</p>	
---	---	--

□ 입법례

- 시행령

<p>석면피해구제법 시행령 제15조(정부의 기금 출연) 법 제24조제3항에 따라 정부가 기금에 출연하여야 할 금액은 환경부장관과 기획재정부장관이 협의하여 정한다.</p>
<p>문화예술진흥법 시행령 제24조(기금의 관리·운용) ① 기금은 「기업예산회계법」 제5조에 따른 원칙에 따라 회계처리하여야 한다. <개정 2011.11.25> ② 한국문화예술위원회는 「국가재정법」 제66조제8항에 따라 다음 연도의 기금운용계획안을 수립하여 매년 5월 20일까지 문화체육관광부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2008.2.29> ③ 한국문화예술위원회는 「국가재정법」 제73조제1항에 따라 기금의 결산보고서를 다음 연도 2월 20일까지 문화체육관광부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2008.2.29> ④ 이 영과 국가재정법령에서 규정한 것 외에 기금을 관리·운용하는 데에 필요한 사항은 문화체육관광부장관의 승인을 받아 한국문화예술위원회가 정한다. <개정 2008.2.29></p>

□ 관련법

<p>국가재정법 [시행 2013.1.1.] [법률 제11614호, 2013.1.1., 타법개정]</p>
<p>제66조(기금운용계획안의 수립) ① 기금관리주체는 매년 1월 31일까지 당해 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간 동안의 신규사업 및 기획재정부장관이 정하는 주요 계속사업에 대한 중기사업계획서를 기획재정부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2008.2.29> ② 기획재정부장관은 자문회의의 자문과 국무회의의 심의를 거쳐 대통령의 승인을 얻은 다음 연도의 기금운용계획안 작성지침을 매년 4월 30일까지 기금관리주체에게 통보하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2008.12.31></p>

- ③ 기획재정부장관은 제7조의 규정에 따른 국가재정운용계획과 기금운용계획 수립을 연계하기 위하여 제2항의 규정에 따른 기금운용계획안 작성지침에 기금별 지출한도를 포함하여 통보할 수 있다. <개정 2008.2.29>
- ④ 기획재정부장관은 제2항의 규정에 따라 기금관리주체에게 통보한 기금운용계획안 작성지침을 국회 예산결산특별위원회에 보고하여야 한다. <개정 2008.2.29>
- ⑤ 기금관리주체는 제2항의 규정에 따른 기금운용계획안 작성지침에 따라 다음 연도의 기금운용계획안을 작성하여 매년 6월 30일까지 기획재정부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2008.2.29>
- ⑥ 기획재정부장관은 제5항의 규정에 따라 제출된 기금운용계획안에 대하여 기금관리주체와 협의·조정하여 기금운용계획안을 마련한 후 국무회의의 심의를 거쳐 대통령의 승인을 얻어야 한다. <개정 2008.2.29>
- ⑦ 기획재정부장관은 제6항의 규정에 따라 기금운용계획안을 조정함에 있어 과도한 여유재원이 운용되고 있는 기금(구조적인 요인을 지닌 연금성 기금을 제외한다)에 대하여는 예산상의 지원을 중단하거나 당해 기금수입의 원천이 되는 부담금 등의 감소를 위한 조치를 취할 것을 기금관리주체에게 요구할 수 있다. 이 경우 기금관리주체가 중앙관서의장이 아닌 경우에는 그 소관 중앙관서의 장을 거쳐야 한다. <개정 2008.2.29>
- ⑧ 제1항·제5항 및 제6항에 규정된 기금관리주체 중 중앙관서의장이 아닌 기금관리주체는 각각 동항에 규정된 제출·협의 등에 있어 소관 중앙관서의 장을 거쳐야 한다.

제73조(기금결산) 각 중앙관서의 장은 「국가회계법」에서 정하는 바에 따라 회계연도마다 소관 기금의 결산보고서를 중앙관서결산보고서에 통합하여 작성한 후 제58조제1항에 따라 기획재정부장관에게 제출하여야 한다.

[전문개정 2008.12.31]

제73조의2(성인지 기금결산서의 작성) ① 정부는 여성과 남성이 동등하게 기금의 수혜를 받고 기금이 성차별을 개선하는 방향으로 집행되었는지를 평가하는 보고서(이하 "성인지 기금결산서"라 한다)를 작성하여야 한다.

② 성인지 기금결산서에는 집행실적, 성평등 효과분석 및 평가 등을 포함하여야 한다.

[본조신설 2010.5.17]

제73조의3(중장기 기금재정관리계획 등) ① 연금급여 및 보험사업 수행을 목적으로 하는 기금 또는 채권을 발행하는 기금 중 대통령령으로 정하는 기금의 관리주체는 소관 기금에 관하여 매년 해당 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 중장기 기금재정관리계획(이하 "중장기 기금재정관리계획"이라 한다)을 수립하고 이를 기획재정부장관에게 제출하여야 한다. 이 경우 기금관리주체가 중앙관서의장이 아닌 경우에는 소관 중앙관서의 장을 거쳐야 한다.

② 중장기 기금재정관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 재정 수지 등의 전망과 근거 및 관리계획
2. 부채의 증감에 대한 전망과 근거 및 관리계획
3. 전년도 중장기 기금재정관리계획 대비 변동사항, 변동요인 및 관리계획 등에 대한 평가·분석
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 기획재정부장관은 제1항 및 제2항에 따라 수립된 중장기 기금재정관리계획을 제7조에 따른 국가재정운용계획 수립 시 반영하여야 한다.

④ 중장기 기금재정관리계획의 수립 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2010.5.17]

제5장 결 론

1. 연구 성과
2. 연구 한계 및 향후 과제

1. 연구 성과

1) 공사중단 장기방치 건축물 현황 분석을 통한 공공 개입 필요성 확인

□ 자금 부족 및 부동산 경기 침체에 따른 방치건축물 증가

- 2013년 상반기 현재 전국적으로 623곳의 공사중단 현상이 발생하였으며, 이 중 190곳(30.5%)의 현상이 공사재개, 철거 등의 조치가 취해졌고, 433곳(69.5%)의 현상이 공사가 중단된 채 방치되고 있는 것으로 나타남
- 공사중단의 원인은 시공사의 자금 부족 및 부동산 경기침체에 따른 원인이 대다수를 차지하고 있음

□ 공사중단 발생시 대처 곤란으로 방치 장기화

- 공사중단 건축물의 경우 권리관계가 복잡하거나 유치권이 행사되고 있는 경우, 사업성 보장이 어려우며 건축주를 찾기 어려운 경우 등 다양한 제약조건이 존재
- 현행 「건축법」 제13조에서는 공사중단 건축물 발생을 대비하여 공사현장의 미관개선 및 안전관리를 위해 안전관리 예치금 제도를 운영하도록 하고 있음 (2005년)

- 그러나 최소한의 안전조치를 하는 것을 기준으로 하고 있으며, 제도 시행이전에 발생한 공사중단 건축물에 대해서는 대책이 전무
- 잔존 공사중단 건축물의 방치기간을 동수별로 살펴보면 방치기간이 10년 이상인 건축물이 420동으로 가장 많고, 다음으로 5년~10년 182동, 3년~5년 138동 순으로 나타남

□ 방치건축물은 주변 경관이나 환경에 심각한 저해요소로 작용

- 도시의 미관이나 경관을 저해할 뿐만 아니라 주거환경에 악영향을 미치는 대표적인 미관 저해요소로 인식됨
- 각종 범죄 장소로 이용되거나 청소년들의 비행 장소로 활용되는 등 사회적 환경 훼손
- 이미 설치된 구조물과 건축 자재에 대한 관리가 제대로 이루어지지 않아 안전사고 등이 발생할 우려가 있음

2) 공사중단 장기 방치 건축물 정비를 위한 제도기반 마련

□ 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 검토

- 2013년 5월 22일 법률이 제정(시행 2014.5.23)됨에 따라 하위법령 마련 필요성 제기
- 특별법으로 성립된 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」은 전체 조문이 14개에 불과하고, 공사중단 장기방치 건축물 정비에 관한 상당한 내용을 하위법령에 위임하고 있음
- 하위법령에서 최대한 이를 구체화하고 실질적으로 작동할 수 있도록 검토

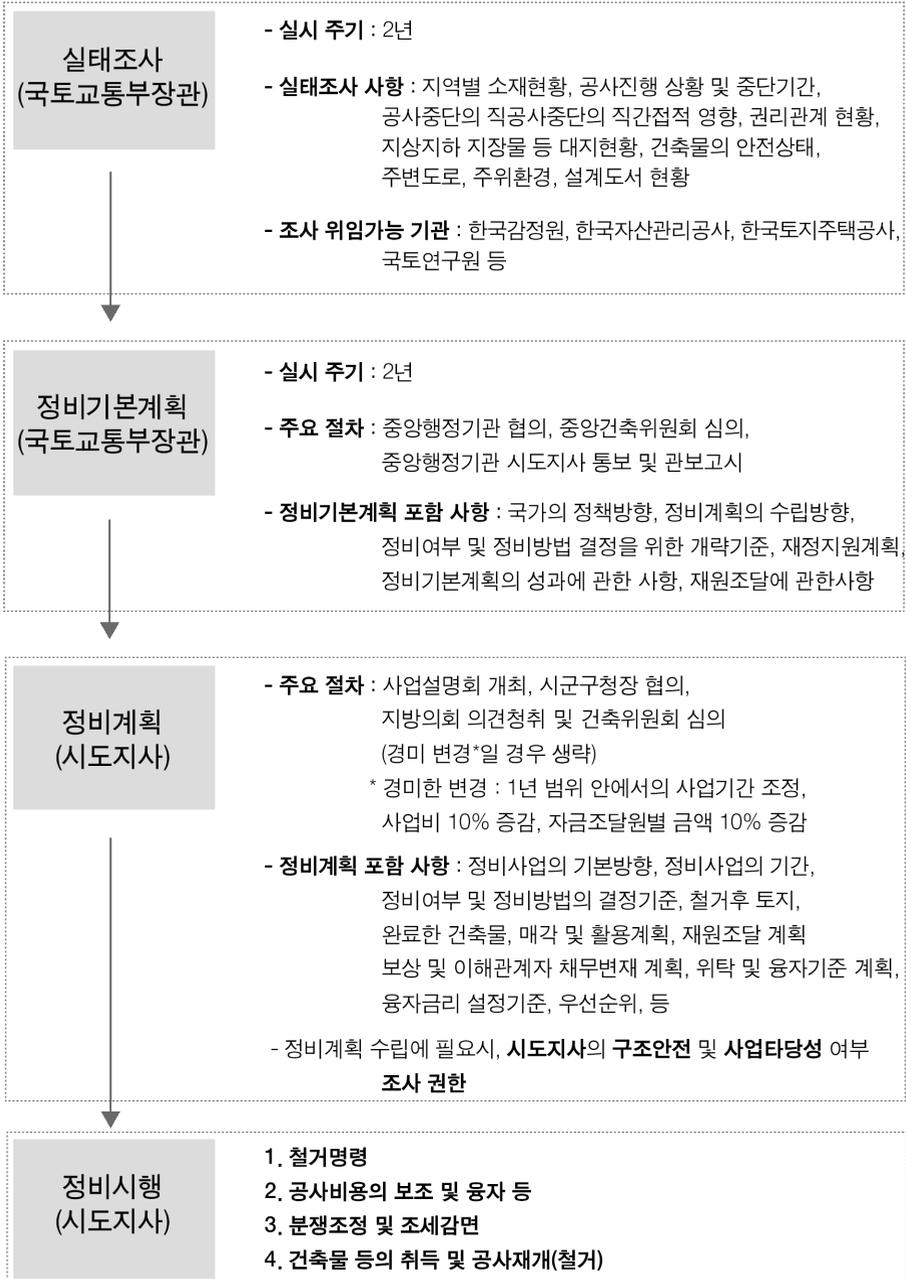
□ 법률의 하위법령 마련에 기여

- 본 연구에서는 실제로 법률이 작동하도록 하는데 있어서 요구되는 관련 내용을 구체화하고 체계화 하는 작업을 수행함
- 또한 이들 내용을 시행령, 시행규칙, 기타 운영서식 등으로 구체화하여 입법화하는 과정을 완료함

□ 하위법령 제정안 주요내용(시행령 총 12개 조문, 규칙 6개 조문)

- (실태조사) 국토부장관이 2년마다 실시하는 실태조사 항목에 대지현황, 안전 상태, 주위환경 등을 추가하고, 조사 의뢰기관*을 정함
 - 한국감정원, 한국자산관리공사, 한국토지주택공사, 국토연구원 등
- (정비기본계획) 국토부장관이 2년마다 수립하는 정비기본계획에 기본계획의 성과 및 재원조달에 관한 사항을 포함하도록 함
- (정비계획) 시도지사 수립 하는 정비계획에 정비 우선순위 등을 포함하고, 필요시 구조안전사업타당성 조사를 할 수 있도록 함
- (방치건축물 정비) 정비방법별 구체적 절차 및 방법 등 규정
 - (철거명령) 건축주에게 우편, 교부, 정보통신망 등을 통해 송달토록 하고 건축주는 철거이행 후 15일 이내 이행사항을 신고
 - (공사비용 보조·용자) 시도지사는 사업내용, 보조금액의 적정성 및 상환계획 등을 조사 후 보조 또는 용자여부를 결정
 - (방치건축물 취득) 보상 및 이의신청 시 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하도록 함
- (정비기금) 채권발행, 타 기금 또는 회계로부터 전입금 등 기금재원을 다양화하고, 정부 출연금액은 기재부장관과 협의토록 함

〈정비사업 추진 절차도〉



[그림 5-1] 정비사업 추진 절차도

2. 연구의 한계 및 향후 과제

1) 연구의 한계

- 본 연구는 법률에서 시행령, 시행규칙에 위임된 사항을 중심으로 연구를 진행하였음
- 따라서 법률에서 규정하고 있는 각각의 조문에 대한 구체적인 검토 과정에서 미흡한 측면이 존재함
- 법률에서 규율되어야 함에도 불구하고 입법이 미비하여 근거가 불충분하여 위임한계를 넘어서서 하위법령에서 이를 규율하기 어려운 내용도 존재함
- 향후 유사사업으로 추진되고 있는 농어촌 빈집, 도시내 빈집, 폐교활용 등에 대해 충분히 조사하여 시사점을 도출하고 이를 반영할 필요
- 국내에서 방치건축물 정비와 관련하여 성공적으로 정비가 이루어진 사업들에 대한 성공요인에 대한 분석을 추가하는 방안도 고려 가능
- 해외에서 공사중단 건축물에 대해 시행하고 있는 사업 모델에 대한 조사를 통해 국내에서 참고될 수 있는 시사점을 제시하는 것도 필요
- 특히 국내에서도 한국자산공사, 한국토지주택공사, 지방도시개발공사 등이 참여할 경우 사업의 실효성이 높아질 것으로 예상되어, 해외 사업 모델에 대한 충실한 조사는 의미가 있을 것으로 판단됨

2) 향후 과제

- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」은 아직 시행 전이므로 향후 시행과정에서 충실하게 모니터링되고 보완될 것으로 기대함
- 현재 법률에 대해 논의하는 것은 성급한 측면이 존재하기는 하지만, 후속 논의를 위해 개선이 필요한 부분에 대해 언급하는 것은 의미가 있는 것으로 판단됨

□ 규율내용 확대

- 현행 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」은 규율대상을 공사중단 장기방치 건축물로 한정하고 있음

- 법률 입법취지와 같이 도시의 미관과 주거환경에 대한 악영향을 개선하고자 한다면 시급하게 정비가 이루어져야 하는 대상을 중심으로 빈집에 대한 부분을 추가할 필요
- 특히 도시내 빈집은 공공이 개입할 수 있는 법률적 근거가 없고, 개별 지자체의 조례에 근거하여 일부 제한적으로 시행되고 있음

□ 입법 미비로 인한 미흡사항에 대한 보완

- 정비계획 수립과정에서 철거명령 결정을 위한 시도지사의 건축물 안전진단 실시 권한은 실제 정비계획수립을 위해서 필요한 사항임
- 건축주의 철거명령 이행결과 신고의무 및 지원용자금에 대한 건축주의 미반환 시 지방세 체납처분 예에 따른 환수 조치 규정은 법률에 규정되어 있어야 하는 사항으로 판단됨
- 법률에 규정되어 있어야 하는 사항에 대해서는 본 연구에서는 시행령, 시행규칙에서 최대한 내용적으로 반영하고자 하였으나, 실제 입법화되는 과정은 별개의 문제임
- 따라서 입법 미비점에 대해서는 향후 종합적인 검토를 통해 체계적으로 보완될 필요가 있음

□ 지자체의 역할 부여

- 공사중단 건축물 정비를 위한 지자체의 역할이 가장 중요할 것으로 판단됨
- 공사중단 건축물 소재 지자체장들에 대해 의무 및 인센티브 부여에 대한 사항과 해당 업무 담당 공무원에 대한 보상 방안 발굴 및 반영

□ 실태조사

- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제4조는 실태조사를 2년마다 시행하도록 하고 있음
- 공사중단 장기방치 건축물의 경우 제약조건이 많아 정비계획 수립

및 시행에 상당한 시간이 소요될 확률이 매우 높음

- 따라서 2년마다 변동이 크지 않을 가능성이 많아 정기 실태조사 주기를 5년 정도로 늘리는 방안이 현실적으로 요구되며, 필요한 경우 수시조사를 할 수 있도록 규정하는 방안이 적합한 것으로 판단됨
- 또한 실태조사자가 현장에 출입하여 검사하거나 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있는 근거를 보완하는 것도 고려 가능

□ 정비기본계획

- 정비기본계획 수립을 위해 실태조사와 별도로 공사중단 건축물 소재지의 관할 지자체장에게 자료 제출을 요청할 수 있는 근거 보완
- 재정지원이 수반되므로 기획재정부 장관과 협의 및 대통령에게 보고하는 절차 등의 근거를 마련하는 방안 검토

□ 철거명령

- 철거명령은 재산권에 관련된 문제이고, 이해관계자의 의견수렴이 어려운 문제로 판단되어, 철거명령 이전에 청문절차 등에 대한 사항을 보완
- 철거명령에 관한 사항 중 건축주에게 시행하는 사항은 법률 사항으로 규정될 수 있도록 보완

□ 분쟁의 조정

- 동법 제9조제1항은 “시·도지사는 공사중단 건축물의 공사 재개를 위하여 건축주, 건축관계자 및 이해관계자 간의 분쟁을 조정할 수 있다”라고 하는 점에서 “강제조정”을 하는 것이 아니라 “임의조정”을 하도록 정하고 있어, “강제조정”을 하는 방안을 강구할 필요
- 동 분쟁조정을 거친 경우 “재판상 화해” 등과 같은 실질적인 법적 인 효력을 규정하여 입법취지를 보다 살릴 수 있는 방안 고려

□ 손실보상의 기준 및 절차

- 동법 제11조는 공사중단 건축물의 취득에 따른 손실보상에 대하여 규정하고 있음
- 그러나 대부분의 내용을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하도록 하고 있어, 실질적인 내용을 파악하기 어려움
- 또한 수용 재결을 위해 토지수용위원회에 요청될 수 있도록 하는 것은 정비계획의 수립이 건축위원회의 협의를 거치도록 되어 있는 규정과 일치하지 않는 측면이 있음
- 입법기술 측면에서 효율적인 측면도 있지만, 필수적인 내용은 해당 법률에 기재하는 방안 검토 필요

□ 정비기금의 설치

- 정비기금을 시·도지사가 설치하고 운영하도록 하고 있으나, 매년 시행 현황을 통해 적합성 검토 필요
- 정비사업에 대한 기금 출연의무를 정부에 부과하고 있으나, 실질적인 작동을 보장하기에는 한계가 있어 보임
- 매년 실제 정비되는 대상은 재정지원 여력에 따라 제한될 것으로 판단되며, 한국자산관리공사, 한국토지주택공사 등의 공적기관의 참여를 유도할 수 있는 방안을 함께 강구할 필요가 있음
- 따라서 개별 시·도 단위에서 시행되기 보다는 중앙정부에서 일원화 하여 관리하는 방안도 고려 가능

참고문헌

- 강원타임즈(2012), “강원도, 2012년 빈집정비사업 도비지원사업 전환 추진”,
<http://www.kwtimes.co.kr>
- 경기도청(2010), “10년 농어촌주택개량 및 빈집정비 계획(안)”, 「경기도청포탈」,
<http://www.gg.go.kr>
- 경상남도청(2013), “2013 농어촌지역 주거환경개선사업 시행계획”, 「경상남도청포탈」,
<http://www.gsnd.net>
- 경상북도청 재무정보과 “폐교활용우수사례”, 「경상북도청포탈」,
<http://www.gbe.kr>
- 고성군청(2013), “고성군, 농어촌주거환경개선사업 추진”, 「고성군청포탈」,
<http://www.goseong.go.kr>
- 광주광역시청, “공(폐)가 정비사업 추진현황”, 「광주광역시청포탈」,
<http://www.gwangju.go.kr>
- 국토해양부 고시(1995), 「시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 지침」, 한국건설기술연구원
- 군산시(2011), “빈집안내문 절차도”, 「군산시청포탈」, <http://www.gunsan.go.kr>
- 군산시청(2013), “정주환경 개선을 위한 농어촌 빈집정비사업 본격추진”, 「군산시청포탈」,
<http://www.gunsan.go.kr>
- 군산시청(2011), “도심빈집 정비사업 안내”, 「군산시청포탈」, <http://www.gunsan.go.kr>
- 남원시청(2010), “인월면 기본계획 개요”, 「남원시청포탈」, <http://www.namwon.go.kr>
- 농림축산식품부 지역개발과(2013), “농촌빈집정비사업(철거) 현황”, 「농림축산식품부 포탈」,
<http://www.mafra.go.kr>

- 대구광역시청(2013), “단독주택 밀집지역 폐·공가 공공용지로 활용”, 「대구광역시청 포탈」, <http://www.daegu.go.kr>
- 대전일보(2013), “음성군, 2013년 농촌빈집 정비사업 재개”,
- 부산광역시청(2013), “건축정책관실 2013업무계획”, 「부산광역시청포탈」, <http://www.busan.go.kr>
- 서산시청(2013), “2013 주요업무계획 및 선거공약 실천계획”, 「서산시청포탈」, <http://www.seosan.go.kr>
- 서산시청(2013), “2013년도 본예산 일반회계 건축과”, 「서산시청포탈」 <http://www.seosan.go.kr>
- 서울시청(2010), “서울시, 정비사업구역내 공가관리 특별대책 시행”, 「서울시청포탈」, <http://www.seoul.go.kr>
- 양평군청(2013), “농어촌빈집정비사업”, 「양평군청생활포탈」, <http://www.yp21.net>
- 이만형(2011), 「공사중단 및 방치건축물 정비 및 활용방안」, 국가건축정책위원회.
- 이재우·이만형·김광주(2012), “미준공 방치건축물 실태분석 및 제도개선 연구”, 「대한건축학회지」, v.28(4), pp.169~178.
- 이재우·조판기·조남복·김태환·박천규(2010), 「도시내 장기 공사중단 건축물 정비방안 연구」, 한국주택학회.
- 이창호(2012), “농어촌 주택개량정책의 현황과 향후 과제”, 「이슈와 논점」 제460호, 국회입법조사처.
- 인천e조은뉴스(2012), “부평구 정비사업 구역 내 빈집관리 종합대책 시행”, <http://www.icgoodnews.kr>
- 전라남도교육청 재무과(2012), “2013년도 폐교재산 활용 계획 기본 지침”, 「전라남도교육청포탈」, <http://www.jne.go.kr>
- 전라북도청(2013), “2013 농어촌주택개량 및 빈집정비사업”, 「전라북도청포탈」, <http://www.jeonbuk.go.kr>
- 충청남도청(2013), “충남도, '13년 농어촌주거환경개선사업 확대 추진”, 「충청남도청포탈」, <http://www.chungnam.net>
- 경기도청, <http://www.gg.go.kr>
- 교육부 홈페이지, <http://www.moe.go.kr>

국토교통부, <http://www.molit.go.kr/portal.do>

남원시청, <http://www.namwon.go.kr>

농림수산식품부, <http://www.mafra.go.kr>

대구광역시청, <http://www.daegu.go.kr>

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

보령시청, <http://www.boryeong.chungnam.kr>

양평군청, <http://www.ye21.net>

옹진군청, <http://www.ongjin.go.kr>

Addressing Abandoned and Unfinished Buildings Management : an Institutional Framework

Yu, Kwang-heum
Lim, Yoo-kyoung

Abandoned and unfinished buildings create divers problems for cities ; they become breeding grounds for crime and generate a spiral of decline and disinvestment. Those who live near the squalor of vacant properties suffer adverse impacts on their sense of community, overall quality of urban landscape, and property value. Most of all such properties are privately owned, local governments have limited legal authority to abate them. Only under certain circumstances can a city seek to transfer ownership of a abandoned building.

In 2013, the National Assembly drafted and passed "Special Act for Management of Abandoned and Unfinished Buildings" that provided greater and varied powers to deal with the problem of abandoned building, the central and local government can take actions to address abandoned and unfinished buildings. The Act will be in effect May 2014, it is now required to establish legal framework that concretize the responsibilities and powers of central and local authorities.

"Special Act for Management of Abandoned and Unfinished Buildings" administrates four action steps that central and local governments can take to promote faster and better redevelopment of abandoned buildings ; 1) carry out regular inspection periodically on abandoned and unfinished buildings, 2) develop a national strategic plan

for addressing the problems of abandoned building, 3) implement local redevelopment plans for dealing with abandoned buildings, 4) define a variety of administrative tools for efficient redevelopment. The Government could set basic framework for addressing abandoned and unfinished buildings by the Act, but the processes and practices had to be specified.

The guideline for assessing the safety of abandoned buildings was established, and several items such as the safety condition of the site and its surroundings were added to the required items of a periodical inspection. As the procedure of a periodical inspection need to be conducted with expertise on assessment and appraisal of real estate, the delegation of the right to conduct a periodical inspection to the institution like 'Korea Appraisal Board' would be admitted.

A national strategic plan would have to include the methods of supply funds, whereas the local redevelopment plan would have to contain more detailed plan for management of abandoned buildings such as the order of priority for their reclamation or the budget planning. In addition, the implementation processes were set for the procedure of the order to demolish or of the compulsory acquisitions.

The "Special Act for Management of Abandoned and Unfinished Buildings" become effective from May 23th 2014, the Ministry of Land, Infrastructure and Transport and the local authorities will launch legal action for the management of abandoned buildings. The more practical and substantive issues will be able to be raised in the process of the law enforcement, which will be the object of the following studies.

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

부록. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사 양식(안)

공사중단 장기방치 건축물 실태조사 양식		SHEET 1
대상 부동산 위치도		
대상 부동산 사진		

일련번호		현장조사 일자	년	월	일
소재지 (관련지번 모두표기)					
토지면적(㎡)(일단지 전체)		용도지역·지구			
토지형상(일단지 기준)		기타 공법상 제한			
지형지세(일단지 기준)		가로조건 (일단지 기준)			
부근 토지이용 상황	(개략 기술)				
인접 건축물 현황	(인접한 필지의 건축물 현황, 이용상황, 규모 등 개략 기술)				
대지의 안전 상태	(손괴 등의 안전상태가) ①양호함 ②일부에서 손괴 발생 ③전체적으로 손괴 발생				
지상·지하 지장물 현황	(대지상 송전탑 또는 지하구조물 등 현황)				
건축물 개발계획 개요	동수		지하층수		지상층수
	건축면적(㎡)				건폐율(%)
	지하/지상연면적(㎡)		/		용적률(%)
개발용도	(아파트와 오피스텔은 각각 개발예정 전용면적별 세대수 및 실표기)				
건축허가 일자		최초 설계변경 일자			
착공일자		설계변경 횟수			
공사중단 일자		공사중단 기간 (기준시점)	년	월	
공사중단 시점 공정률(%)		공사중단 시점 공종			
미시공 자재 현황	종류	수량 (개략적으로 파악)	관리상태		
공사중단의 직·간접 원인					
개발 및 공사진행 과정	(주요 일정을 중심으로 시기별로 기술) ○ 0000년 00월 : ○ 0000년 00월 : · ·				

공사중단 건축물에 대한 행정조치		(주요 행정조치를 중심으로 시기별로 기술) ○ 0000년 00월 : ○ 0000년 00월 : ·
소송 및 경공매 진행여부 및 과정		(소송 및 경공매 현황 기술)
유치권 행사 여부 및 내역		(행사되고 있는 유치권 기술)
위해도 (주변안전 및 경관저해)	A(우수)	●가림막의 상태가 양호하며, 주변과 어울리는 색채를 사용하거나 벽화를 그리는 등 미관 개선을 위해 노력
	B(양호)	●가림막을 설치하여 주변 안전 및 미관에 문제를 발생시키지 않는 상태
	C(보통)	●방치건축물 주변에 가림막 등 안전시설은 없으나, 방치건축물 상태가 양호하여 인근 주민 또는 통행인의 안전에 문제를 일으키지 않음
	D(우려)	●공사장 주변 팬스나 가림막 미설치로 분진발생, 미관저해 및 인근주민과 통행인의 안전에 위해 ●철근 등 공사자재가 노출되고 부식되어 미관 및 안전에 장애
	E(심각)	●터파기 공사만 완료되었거나, 지하층 공사를 1개층 이상 시행하여 대지 안정상 위해가 있거나 인근 주민 또는 통행인의 안전에 현저한 위해가 되는 경우
구조안전	A(우수)	●문제점이 없는 최상의 상태
	B(양호)	●보조부재에 경미한 결함. 기능발휘에는 지장이 없으며 내구성 증진을 위해 일부 보수 필요
	C(보통)	●주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장 없음. 주요부재에 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강 필요
	D(미흡)	●주요부재에 결함 발생. 긴급한 보수·보강 필요, 사용제한 여부 결정 필요
	E(불량)	●주요부재에 심각한 결함 발생. 시설물 안전에 위험, 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축 필요
관리상태	A(우수)	●울타리를 설치하여 일반인의 출입이 불가능 ●출입 및 접근방지 경고문구가 부착 ●건축물 출입구 및 창호에 대해 폐쇄 조치,건축물 출입 불가능
	B(양호)	●울타리를 설치하여 일반인의 출입이 불가능 ●출입 및 접근방지 경고문구 부착
	C(보통)	●울타리를 설치하여 일반인의 출입이 불가능한 상태
	D(미흡)	●울타리가 부분적으로 설치되어 있으나, 개구부가 있어서 일반인 출입이 가능한 상태
	E(불량)	●위와 같은 조치 없이 그대로 방치되어 있는 경우

계획중인 건축물의 수요성	(인근 토지이용 현황 및 지역부동산 시장여건 등을 고려하여 개략기술)
철거의 필요성	방치 건축물의 ①철거 후 다른 용도로 개발 ②기존 개발계획대로 개발
철거 후 활용방안	(인근 토지이용 현황 및 지역부동산 시장여건 등을 고려하여 개략기술)
철거의 용이성 및 철거 후 자재의 활용가능성	(개략 기술)
개별공시지가(원/㎡)	(지번별 표기)
인근 유사토지 거래시세	
인근 유사토지 감정전례	
대상토지 적정 단가 (원/㎡)	(일단지 기준)
대상토지 적정가격(원)	
건물 신축단가(원/㎡)	(건물신축단가표 기준 등급 및 단가 적용)
현재시점 건물가치(원)	(공정률, 공사중단 기간 등을 고려한 현재시점 건물가치)
수용시 예상보상 추정액	(토지 및 건물가치 합계)

