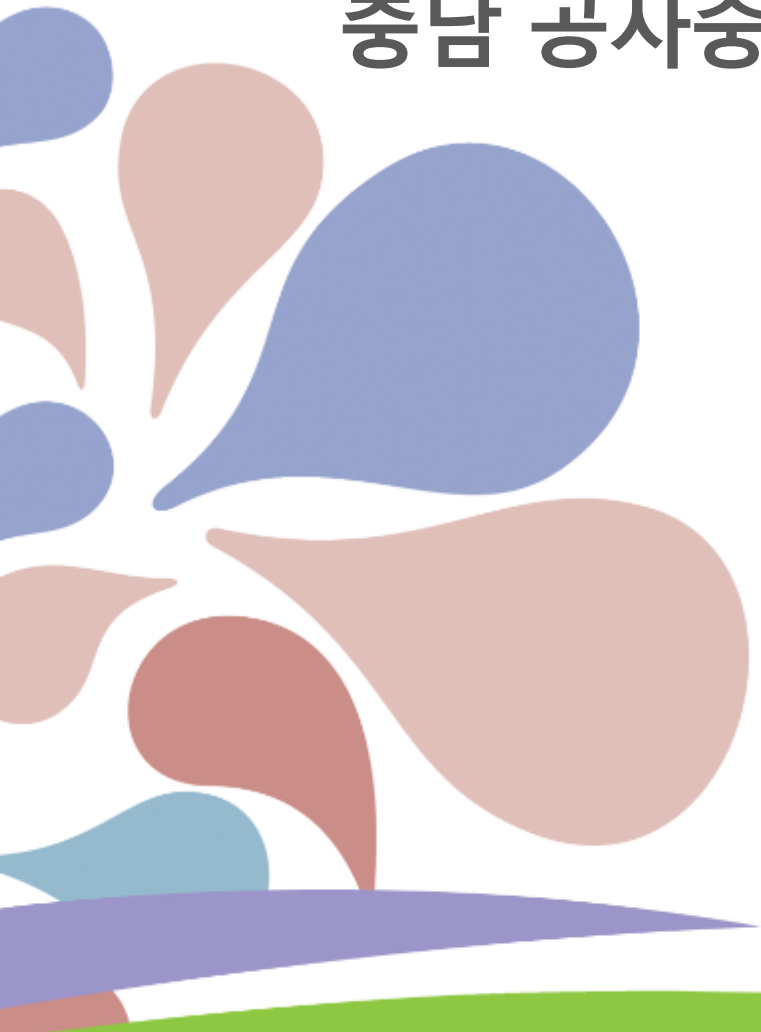


충남 공사중단 방치건축물 정비계획 수립방향

2017. 9. 19

임준홍·최정현



순 서

충남 공사중단 방치건축물 현황

국가 공사중단 방치건축물 정비계획

충남 공사중단 방치건축물 정비계획 수립방향

연구계획(접근방법)

**충남
현황** 공사중단 방치건축물



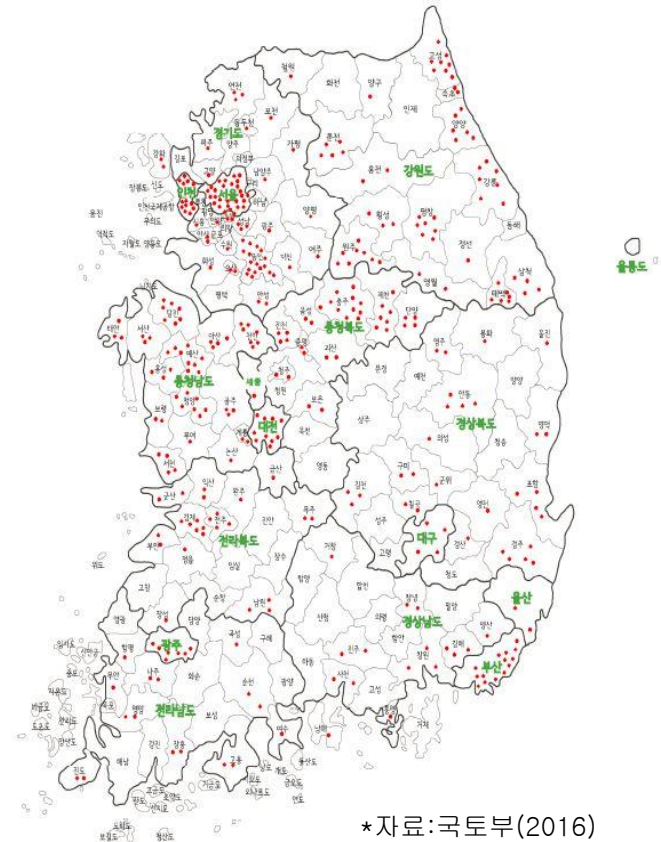
공사중단 방치건축물 현황(한국)

□ (조사대상) 착공신고 후 건축 중인 건축물로서 공사 중단기간이 2년 이상인 건축현장 430곳
(「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별법」 제2

□ (조사기간) '15.7월 ~ '16.8월

구분	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
현장	387	23	15	3	15	7	9	2	1
비율	100	6	4	1	4	2	2	1	1

구분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
현장	63	37	56	22	16	30	12	24
비율	16	10	14	5	4	8	3	6





□ '15.7월 ~ '16년 8월 충청남도 전수조사 결과 전체 56개 현장이 공사가 중단된 채 방치되고 있으며, 예산에 전체 방치건축물의 16.1%(9개), 천안, 청양, 당진에 각각 12.5%(7개)가 밀집 분포

범례

- - - - - 시·군경계
 ■ 방치건축물
 — 지역간 도로
 하천, 호, 소

<인구밀도>
 - - - - - 낮음
 - - - - - 보통
 - - - - - 높음
 - - - - - 매우 높음

0 5 10 20 30 40 Kilometers

충남 공사중단 건축물 분포(시군별)



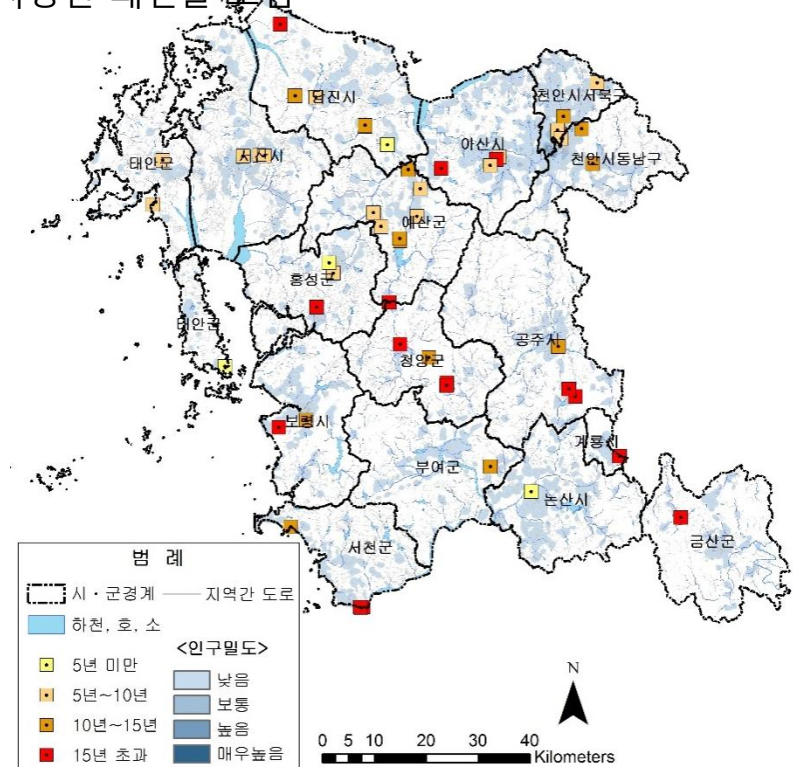
공사중단 방치건축물 현황(충남)

〈장기방치 건축물의 중단 기간별 현황〉

- 방치기간이 10년 초과인 건축물이 전체의 59%인 33곳에 해당하며 5년 초과 건축물은 전체의 93%에 달하는 것으로 조사됨
- 충남의 공사중단 건축물 방치기간은 전국 공사중단 건축물 방치기간과 유사한 비율로 분포하고 있으며, 지역의 특성보다 건설경기, 경제동향 등 시기에 따른 공사중단 패턴을 보임

구분	계	5년 (60개월) 이하	10년 (120개월) 이하	15년 (180개월) 이하	15년 (180개월) 초과
총계	387	31	115	104	137
비율 (%)	100	8.0	29.7	26.9	35.4
충남	56	4	19	16	17
비율 (%)	100	7.1	33.9	28.6	30.4

*자료:국토부(2016)



충남 공사중단 건축물 분포(기간별)

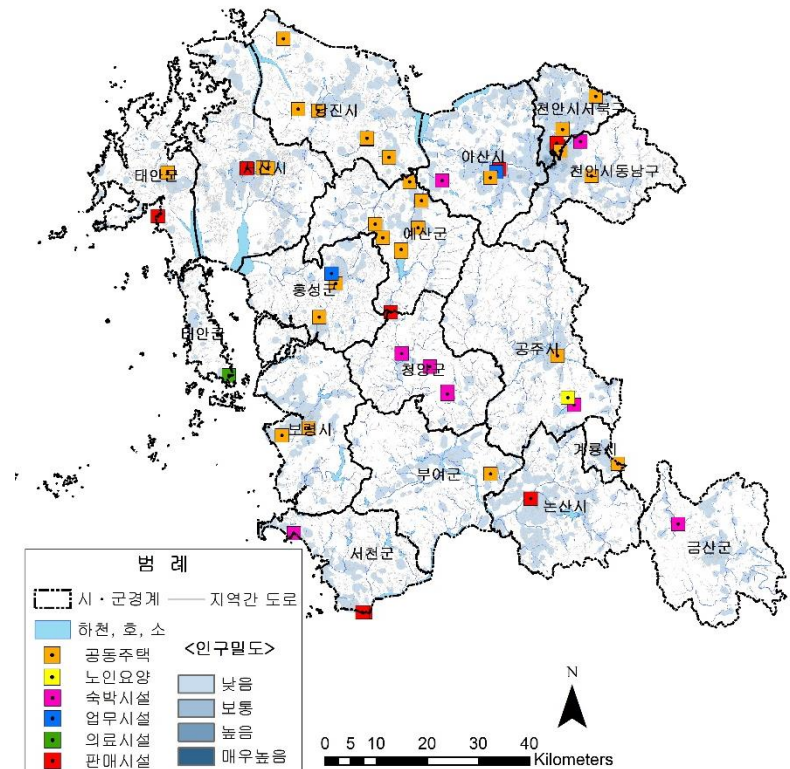


공사중단 방치건축물 현황(충남)

〈장기방치 건축물의 용도별 현황〉

- 방치된 건축물의 용도는 공동주택이 전체의 55.3%(31개), 숙박시설 19.6%(11개), 판매시설 17.9%(10개)
- 전국 현황에 비하여 충남은 공동주택 용도의 공사중단 건축물 비율이 월등히 높으며 주로 충남의 북부지역에 인접하여 분포된 패턴

구분	계	공동주택	노인요양	숙박시설	업무시설	의료시설	판매시설	기타
총계	387	121	5	67	14	16	99	65
비율(%)	100	31.2	1.3	17.3	3.6	4.1	25.6	16.8
충남	56	31	1	11	2	1	10	-
비율(%)	100	55.3	1.8	19.6	3.6	1.8	17.9	-



*자료:국토부(2016)

충남 공사중단 건축물 분포(용도별)

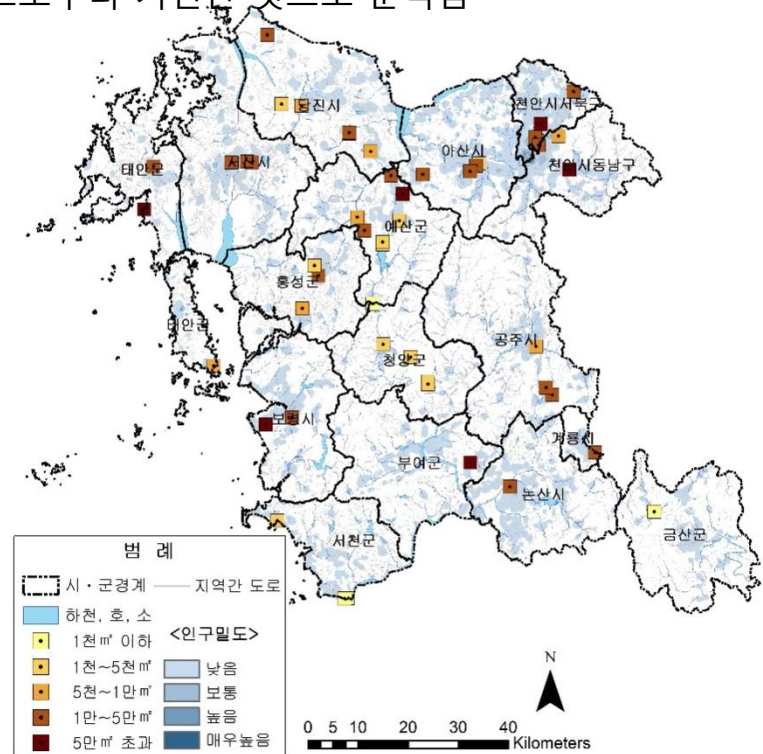


공사중단 방치건축물 현황(충남)

〈장기방치 건축물의 규모별 현황〉

- 방치된 건축물의 규모는 1만㎡~5만㎡에 해당하는 건축물이 37.5%(21개), 1천㎡~5천㎡에 해당하는 건축물이 26.8% 순으로 나타남
- 전국 현황에 비하여 충남은 1만㎡ 이상의 대규모 방치된 건축물의 비율이 높은 것으로 나타나며, 이는 방치된 건축물의 용도상 공동주택의 비율이 높은 것으로부터 기인한 것으로 분석됨

구분	계	1천㎡ 미만	1천㎡ ~ 5천㎡	5천㎡ ~ 1만㎡	1만㎡ ~ 5만㎡	5만㎡ 초과
총계	387	64	113	67	117	26
비율 (%)	100	16.5	29.2	17.3	30.3	6.7
충남	56	6	15	8	21	6
비율 (%)	100	10.7	26.8	14.3	37.5	10.7



*자료:국토부(2016)

충남 공사중단 건축물 분포(규모별)

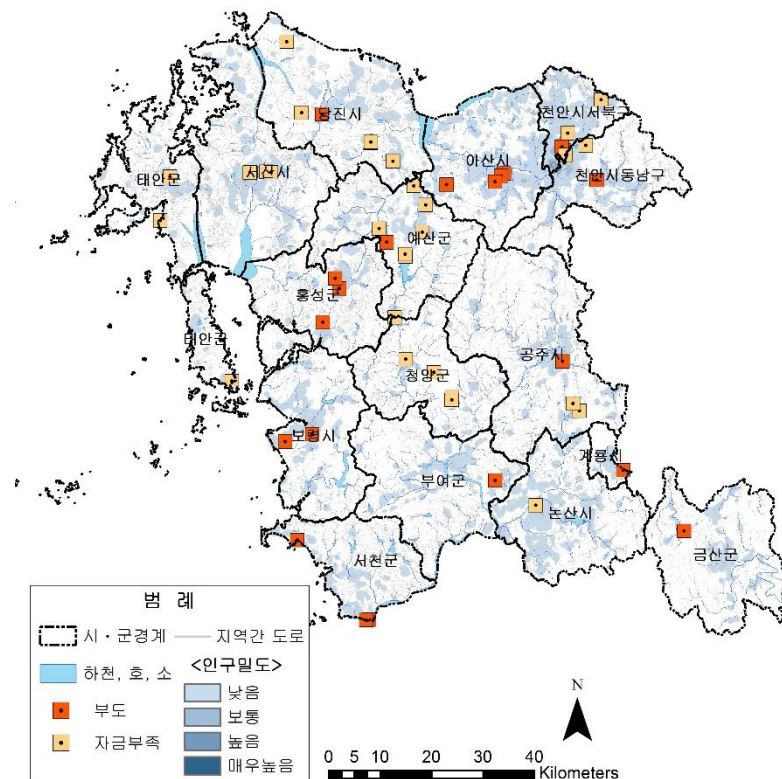


공사중단 방치건축물 현황(충남)

〈장기방치 건축물의 원인별 현황〉

- 방치된 건축물의 원인은 자금부족 59%(33개), 부도41%(23개)로 나타남
- 전국현황과 유사하게 자금관련 문제로 인해 방치되는 경우가 대부분으로 분석됨

구분	계	부도	분쟁	소송	자금 부족	사업성 부족
총계	387	157	17	33	177	3
비율 (%)	100	40.6	4.4	8.5	45.7	0.8
충남	56	23	-	-	33	-
비율 (%)	100	41.0	-	-	59.0	-



충남 공사중단 건축물 분포(원인별)

*자료:국토부(2016)



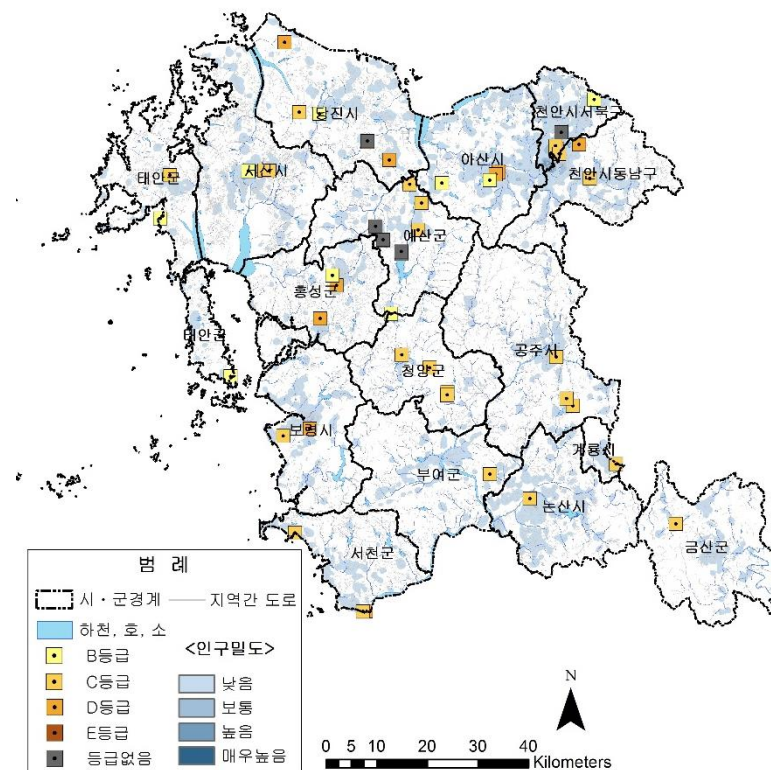
공사중단 방치건축물 현황(충남)

〈장기방치 건축물의 안전등급 현황〉

□ 방치된 건축물의 안전등급은 C등급이 46.4%(26개), B등급이 21.4%(12개), D등급이 17.9%(10개)

□ 전국 현황과 유사하게 B,C,D등급이 가장 높은 분포를 나타냄

구분	계	A 등급	B 등급	C 등급	D 등급	E 등급	등급 없음
총계	387	6	80	189	62	13	37
비율 (%)	100	1.6	20.7	48.7	16.0	3.4	9.6
충남	56	-	12	26	10	1	7
비율 (%)	100	-	21.4	46.4	17.9	1.8	12.5



*자료:국토부(2016)

충남 공사중단 건축물 분포(안전등급)

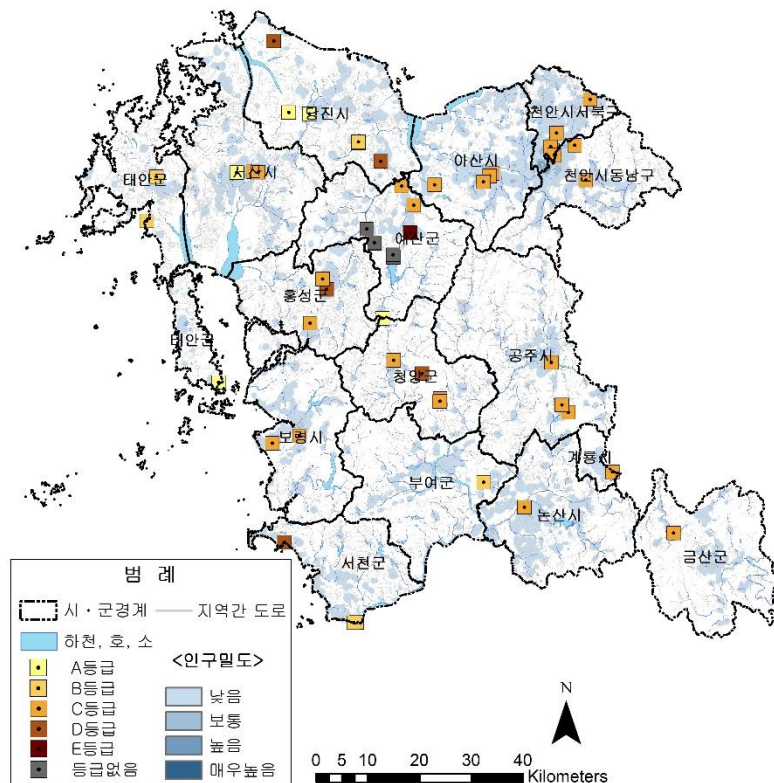


공사중단 방치건축물 현황(충남)

〈장기방치 건축물의 가설구조물 및 대지안전등급 현황〉

- 방치된 건축물의 가설구조물 및 대지 안전등급은 C등급이 50.0%(28개), A등급이 14.3%(8개), D등급이 10.7%(6개) 순으로 나타남
- 전국 현황에 비하여 A,B,C등급의 비율이 비교적 높은 분포를 나타냄

구분	계	A 등급	B 등급	C 등급	D 등급	E 등급	등급 없음
총계	387	47	45	146	86	26	37
비율 (%)	100	12.1	11.6	37.7	22.2	6.7	9.6
충남	56	8	7	28	6	2	5
비율 (%)	100	14.3	12.5	50.0	10.7	3.6	8.9



*자료:국토부(2016)

충남 공사중단 건축물 분포(가설건축물)

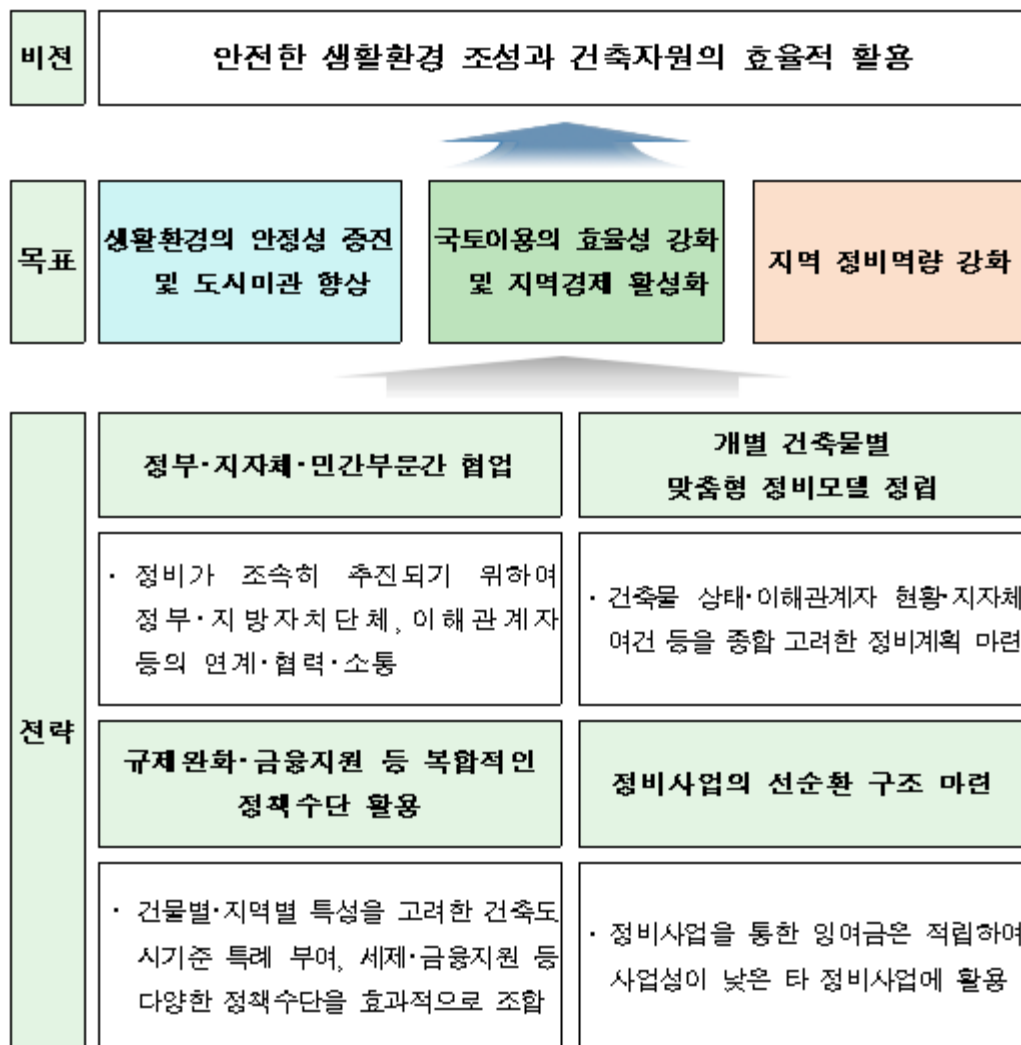
국가 공사중단 방치건축물 정비계획



국가정책방향

*자료:국토부(2016)

□ '안전한 생활환경 조성'과 건축자원의 효율적 활용'을 위하여 3가지 목표를 4가지 전략으로 추진





국가정책방향

정부·지자체·민간부문간 협업

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

정부의 역할

- 공사중단 방치건축물에 대한 전국적 실태조사 시스템 구축, 안전조치 및 정비현황에 대한 종합관리
- 공사중단 건축물의 정비를 위한 개략적인 기준을 제시, 관련제도 개선, 금융지원 수단 발굴 등 다양한 정책수단 발굴

지방자치단체의 역할

- 각 시·도 소관 공사중단 건축물별 현황에 따라 안전조치, 건축기준 특례적용, 이해관계자 분쟁조정 등 다양한 정비방안 적용 추진
- 시·군·구는 시·도 정비계획 수립을 위한 기초자료 현황파악 및 정비방향에 대한 의견을 제출하고 정비 추진 시 적극 협조

건축주 등 이해관계자의 역할

- 구조물 및 주변환경에 대한 철저한 안전관리, 이해관계자간 단일 채권단 구성 및 통일된 의견 개진 등 자발적 정비방안 강구

위탁사업자 및 사업대행자의 역할

- 다양한 정비모델을 개발 및 제안, 건축물별 합리적인 사업계획 수립으로 정비사업 가치를 증진시키고 지역의 경제 및 복지환경 증진에 기여

정비지원기구의 역할

- 공사중단 건축물 실태조사 관리, 각 시·도별 정비계획 수립시 컨설팅 지원, 정부 선도사업 추진 등 지역 정비역량 향상 지원



국가정책방향

개별 건축물별 맞춤형 정비모델 정립

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

선도사업 추진

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

시·도 컨설팅 지원

- 국가는 정비지원기구를 지정·운영하여 방치 건축물 현황 및 정비사례 등에 대한 정부를 축적하고 시·도별 정비계획 수립시 컨설팅 지원
- 지자체 및 민간사업자 등에 정기 설명회 개최 및 가이드라인 제공 등을 개최하여 정비사업에 대한 교육 및 홍보 추진

[선도사업 개요]

- (근거) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별법」 제 13조의 3
- (절차) 선도사업 선정(국토교통부장관 직접 또는 시·도지사에 요청) → 선도사업계획 수립(국토교통부장관) → 시·도지사에 송부 → 정비사업 시행
 - * 선정기준 : 공익성, 사업성, 지자체 추진의지, 이해관계인 현황, 사업 용이성 등을 종합평가
- (역할분담)
 - 선도사업 선정 및 선도사업 계획 수립 : 국토교통부(지자체 협력)
 - 정비사업 수행 : 지자체, 정비지원기구
- (추진현황)
 - 1차 : 4곳 선정('15.12월) 지자체 협의 및 사업계획 수립중
 - 2차 : 공고('16.7월~9월) → 선정(11월) → 지자체 협의 등 추진('16.12월~)



국가정책방향

복합적인 정책수단 활용

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

건축기준 특례부여

- 정비가 시급하나 개발여건이 나쁜 경우 정비 추진을 위하여 건축물 용도 적용 유연화, 용적률 등의 건축기준을 완화 적용

금융기법 도입

- 효과적인 사업수행을 위하여 사업비의 일부에 대한 주택도시보증기금 지원방안 검토 등
- 이해관계자와 지분공유, 민간 사업자 참여 등 사업비 절감을 위한 다양한 금융기법 발굴

타 정책과 연계

- 도시재생사업, 행복주택 등 정비사업과 연계 가능한 다양한 중앙부처 사업을 발굴하여 방치건축물이 정비사업과 시너지 효과를 낼 수 있도록 추진

분쟁조정 기능 강화

- 복잡한 권리관계의 경우 분쟁조정위원회 결과를 “재판상 화해” 등과 같은 실질적인 법적 효력을 가질 수 있도록 별도 체계 마련 필요

제도개선

- (가치평가기준 개선) 정상적인 토지 및 건물 사용을 염두해 둔 가치평가기준 적용시 과다보상 및 사업성 부족 등의 문제를 해결할 수 있도록 방치건축물 평가기준 마련 등
- (사업절차 간소화) 공공기관이 위탁사업 등을 수행시 예비타당성 조사 배제 등 절차 간소화를 위해 관계기관과 협의 추진



국가정책방향

정비사업의 선순환 구조 마련

◆ 정비사업을 통해 조성된 잉여금을 적립하여 사업성이 낮은 타 사업에 활용하는 선순환구조 마련

시·도별 정비기금 조성

- 정비계획의 수립 단위를 시·도로 구성하고 정비사업을 통해 조성된 잉여금을 적립하여 사업성이 낮은 타 사업에 활용

충청남도 공사중단 방치건축물
정비계획 수립방향



충남 정비계획의 주요내용

충남도에서는 공사중단 방치건축물 현황을 기초로

충남 여건에 맞춘 정비목표와 기본방향을 설정하여 공사중단 건축물별 정비계획 수립

+ **충남의 특성 반영**

□ 주요내용 (「방치건축물정비법」제6조)

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

세부
정비
방법

활용
가능
건축물

□ 시간적 범위

[기준 년도] 2016년(가장 최근자료) vs 2018년(시군 협조 : 새롭게 조사)

[목표 년도] 2025년

□ 공간적 범위 : 충청남도 15개 시군



충남 정비계획의 기본원칙

- 충남도는 다양한 정비방법 중 건축주·이해관계자 등이 **자발적으로 공사재개 및 안전조치**를 할 수 있도록 지원하는 것을 **우선적으로 추진**

- 공사중단 건축물을 재활용할 경우 되도록 **지역내 창조적 경제·문화 공간으로 전환**시키는 방향을 모색

시범
사업

도시재생
뉴딜

- 장기방치 건축물에 대한 철저한 현황조사를 바탕으로 필요한 조치를 적절히 하여 **도시 안전사고를 사전에 차단**

- 정비사업으로 인한 잉여수익금은 사업성이 부족한 **타 정비사업에 환원**하여 사업성이 부족한 정비사업도 정비 추진



충남 정비계획의 수립방향

◆ 목표

정비계획은 도시의 안정성 및 미관 등을 증진시키기 위하여 충남도 **비전 및 목표**를 세우고
정비여부 및 정비 우선순위 판단

◆ 주요 고려사항

관련계획

도시기본계획, 기반시설계획, 주택
종합계획, 도시·주거환경정비기본
계획, 도시재생전략계획 등 고려



건축물 및 지역현황

건축물의 현황, 사업성,
시군 역량 및 재정상황 등을
고려하고, 건물용도별 지역수요



타 연계사업

국가의 각종 타 지원사업, 건축규제
완화 가능성, 자원조달계획 등 다양
한 지원사항을 종합적으로 고려



◆ 역할분담 및 절차 등

역할분담

- ✓ 충남도 및 시군 역할분담
명확화 및 상호협력
- ✓ 도시·주택 관련부서 및
기획·예산부서와 긴밀 협조

수립기간

- ✓ 충남도 정비기본계획 수립
완료(2018년)

절차

- ✓ 사업설명회 개최 → 시장
· 군수 협의 → 지방의회
의견 청취 → 건축위원회
심의

변경

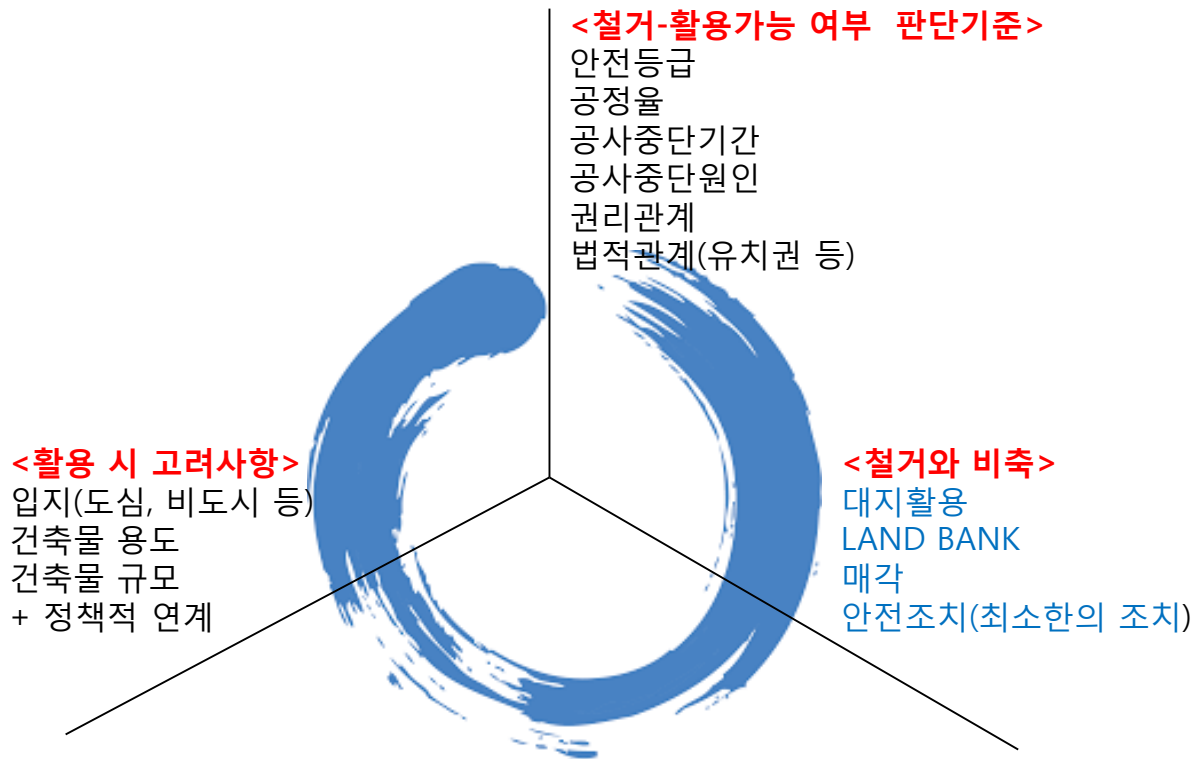
- ✓ 수립과 동일한 절차를 거
치며 변경을 최소화 하기
위하여 유동성을 고려하여
계획 수립

연구계획(접근 방법)



[분석방법] 건축물 분석 및 정비방법

주요 고려사항





[분석방법] 공사중단 방치건축물 분석 주요흐름

56

안전등급

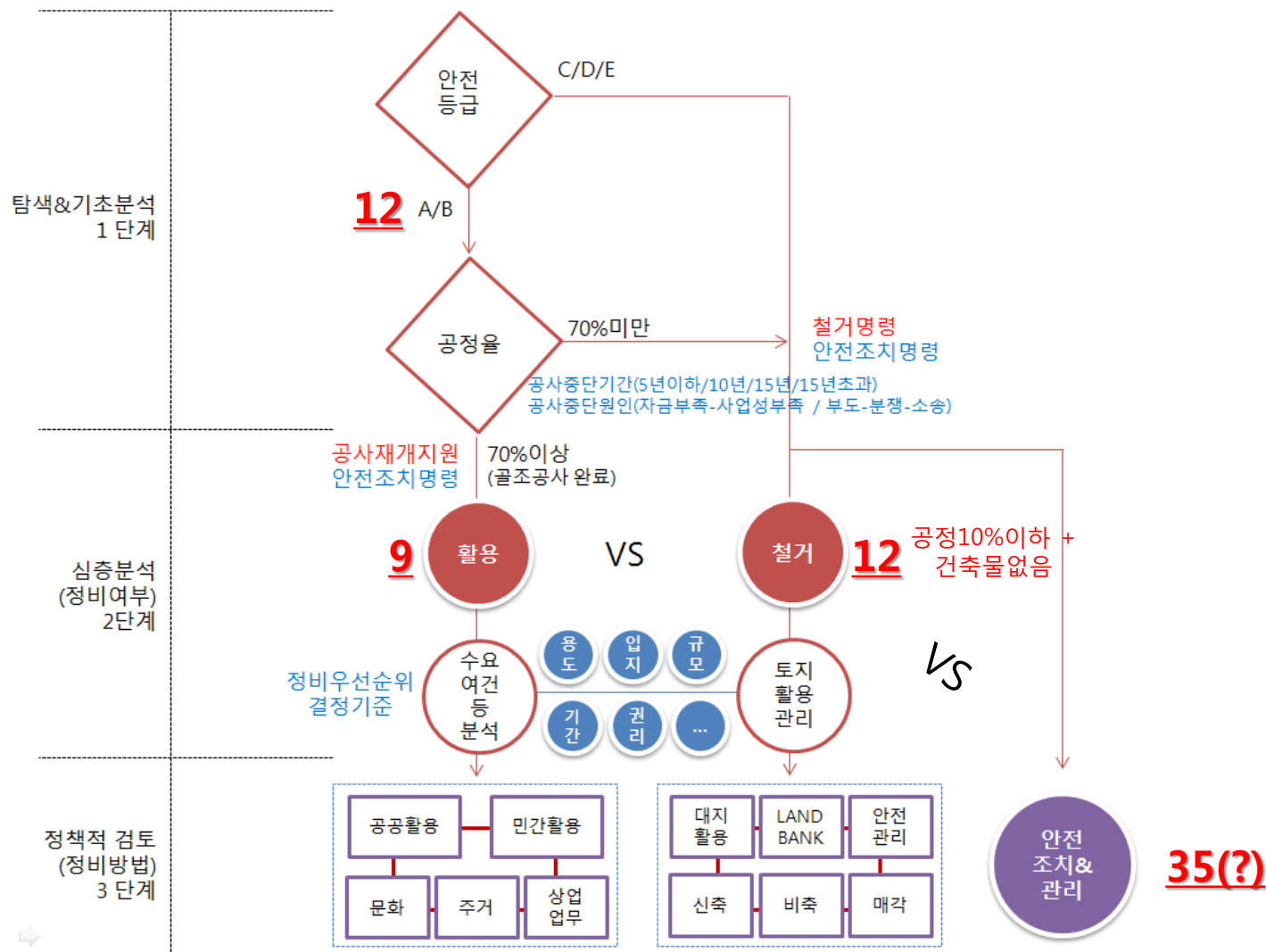
44

공정률

23

법적관계

7



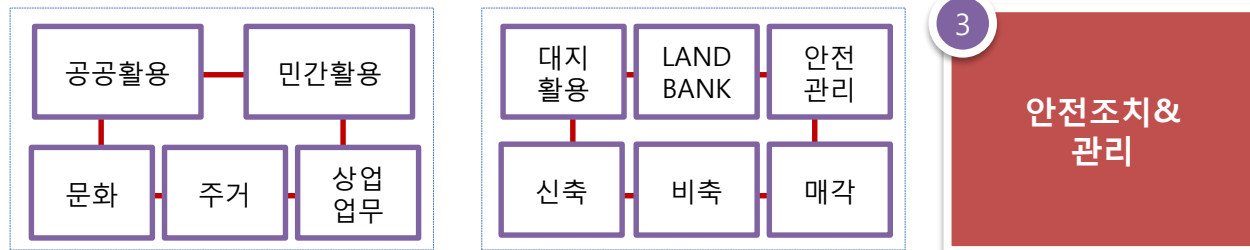


[분석방법] 건축물 정비 방법-유형 설정

심층분석
(정비여부)



정책적 검토
(정비방법)



<정비 및 활용 기본적 방법>

[분석방법] 정비 대상 건축물 우선순위 결정

충남의 특성 및 지방자치단체 여건을 고려하여 평가분야, 세부 평가항목 및 점수 등을 추가 또는 조정

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

*자료:국토부(2016) 자료 참조 재정리



[국비연계방안] 국가 선도사업 대비

+
도시재생
뉴딜

□ 공사중단 방치건축물 정비 1차 선도사업 선정(2015) *4곳 선정

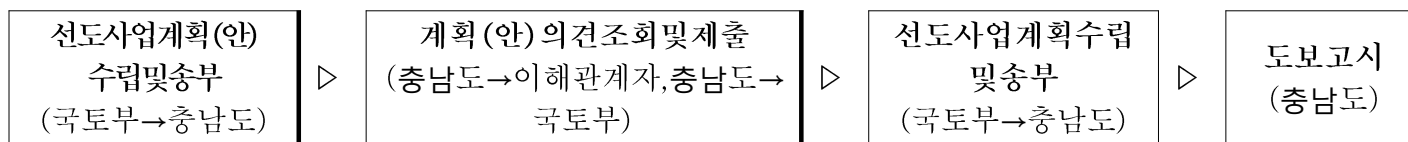
* 과천시 우정병원, 원주시 공동주택, 영천시 교육시설, 순천시 의료시설

- 선도사업 선정 : 국토교통부에서는 맞춤형 정비모델 개발을 위한 **정비사업계획 수립** 비용을 지원
- 정비방식으로는 LH가 위탁사업자로서 방치건축물을 취득하여 완공시키거나, 철거하고 신축하는 방안 또는 건축주의 사업재개를 지원하는 방안 등 다양한 방안 시도.



[과천시 우정병원/자료=과천시]

< 선도사업계획 수립절차 >



□ 공사중단 방치건축물 정비 2차 선도사업 선정(2016) *4곳 선정(19곳 응모

(본사업) 서울시 광진구 공동주택, 서울시 종로구 단독주택

(예비사업) 충청남도 계룡시 공동주택, 경기도 안산시 복합판매시설





[재원확보] 국비-지방비 확보방법

*자료:국토부(2016) 자료 참조 재정리

□ 국가 재정지원

- 정비사업의 원활한 수행을 위하여 예산을 안정적으로 지원할 수 있는 방안을 마련
- 선도사업 추진을 위한 사업계획 수립비용을 부담하고 효과적인 사업추진을 위하여 **주택도시기금** 등을 지원 방안을 검토
- 각 부처의 재정지원 사업 중 정비사업과 연계가 가능한 다양한 사업들을 지역에 우선 지원하도록 배려하고, 부처별 분산투자에 따른 비효율 해소

도시재생
뉴딜

□ 지방자치단체 재정지원

- 도지사는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 **공사중단 건축물 정비기금 설치**
공사중단 건축물에 활용할 수 있는 **추가재원 발굴**



[역할분담] 역할분담 : 정부 역할

지속적 조사 및 모니터링 체계

구 분		관련 조항	주 체	내 용	비 고	
역할	정비계획 수립	법 제6조, 시행령 제5조	충남도지사	정비사업 기본방향, 건축물 정비 여부 및 방법, 매각 등 활용계획, 권리관계 정산계획 등		
	공사중단 건축물 정비기금 설치·운영	법 제13조의2	충남도지사 시장·군수	방치건축물에 대한 대집행, 공사재개 지원, 정비사업 시행 등에 사용	재원 확보의무를 강제하여 안정적·지속적 사업추진기반 조성 필요시 시장·군수·도 설치·운영 가능	
	철거·안전조치 명령	법 제7조, 제7조의2, 시행령 제6조, 13조	충남도지사 시장·군수	정비계획으로 정하는 바에 따라 건축물의 철거안전조치를 명령할 수 있고 건축주에게 비용 부과	사유재산에 대한 경찰권 행사 및 원인자 부담 원칙에 의거한 사회적 비용 부담 최소화	
	사업시행	법 제12조	충남도지사	방치건축물 취득 후 정비계획으로 정하는 바에 따라 직접 정비사업 시행 가능		
지원	재정지원	법 제8조, 시행령 제7조, 8조	충남도지사	건축주(민간업자 및 사업대행자)의 신청에 따라 공사비를 보조 또는 융자	사업 재개를 위한 비용 지원	
	분쟁 조정	법 제9조, 시행령 제9조	충남도지사	건축주, 건축관계자 또는 이해관계자 간 분쟁 조정	충남도지사는 건축법에 따른 건축분쟁 전문위원회에 분쟁 조정 위임 가능	
	특례조치	조세특례	법 제10조 지방세특례제한법 제32조의2	시군	방치건축물을 취득하여 정비사업하는 자에게 취득세 감면	LH가 공사재개를 위해 취득하는 경우에 한해 취득세 35%, 재산세 25% 감면(2018.12.31까지 한시 허용)
	정비사업 시행	법 제12조의4	시군	용도지역내 건축용도 완화, 용적을 최대 한도 예외, 건폐율 최대 한도 예외, 특별건축구역 특례 준용 등	사업성 개선 지원	

감사합니다.