

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 3차 정비계획(안)

의견청취안

검 토 보 고

의 안 번 호	2664
------------	------

2025. 04. 21.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 3. 31. 서울특별시시장 제출(2025.4.2. 회부)

2. 제안이유

가. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제5조에 의거 국토교통부장관이 수립한 「공사중단 장기방치 건축물 정비기본 계획」에 따라 같은 법 제6조의 규정에 의거 서울특별시장에 수립·시행하는 법정계획임.

나. 본 정비계획은 2022년 12월 국토교통부에서 수립한 「제3차 공사중단 장기방치 건축물 정비 기본계획」을 토대로 2024년 3월부터 2025년 3월까지 시 내 공사중단 장기방치 건축물에 대하여 건축주 및 이해관계자 면담 등 현장 실태조사·분석을 통해 정비방안 등 정비 계획(안)을 작성한 것으로

다. 2024년 3월부터 2025년 3월까지 법률 검토, 전문가 자문, 자치구 협의 및 건축주 등 이해관계자에 대한 사업설명회를 개

최하고 본 서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(안)에 대해 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조제2항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

3. 주요내용

가. 정비계획(안)

구분	계	완료 (해결)	공공주도 (취득정비/위탁사업/대행사업)	철거 (작전철거/ 철거명령)	공공지원 (공사비보조/분쟁조정)	안전조치 명령
개소	12	1	0	1	0	10

※ 안전 조치 명령 대상(10건) 중 해체완료 2건, 공사재개 가능 6건

나. 서울시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(3차) 수립

○ 정비계획 내용

- 대상 건축물 현황 등 실태조사(현황, 공사중단 시기 및 원인, 이해관계자, 권리관계 등)
- 정비여부 및 정비방법 결정기준 설정, 대상 건축물의 특성별 분석
- 합리적 정비 방법 검토·결정, 대상 건축물별 대안 검토 및 정비계획 수립
- 정비기금 관련 조례 검토 및 제도 개선 방안 고찰

다. 추진경위

- '22.12.31.: 제3차 공사중단 장기방치건축물 정비 기본계획 고시 (국토부)
- '24.01.18.: 제3차 방치건축물 정비계획 수립 용역(방침)
- '24.03.27.: 용역 계약체결
- '24.04. ~ 08. : 장기방치건축물 현장 실태조사 및 분석
- '24.09.25. : 제3차 정비계획 수립 용역 중간보고회
- '24.12.19. : 1차 이해관계인 사업설명회 및 의견 수렴

○ '25.01.09. : 2차 이해관계인 사업설명회 및 의견 수렴

○ '25.03.13. : 제3차 정비계획 수립 용역 최종보고회

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

가. 개요

○ 이 의견청취안은 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 ‘법’) 제5조¹⁾에 따라 2022년 12월 국토교통부장관이 수립·고시한 ‘제3차 공사중단 건축물 정비기본계획’(이하 ‘기본계획’)을 토대로, 서울특별시장²⁾이 ‘서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 3차 정비계획(안)’(이하 ‘정비계획’)을 수립한 사항에 대하여, 법 제6조제2항²⁾에 따라 시의 회 의견을 청취하고자 제출되었음.

- 서울시는 정부의 제3차 기본계획이 고시('22.12.23.)된 후 1년이 지난 '24년 3월부터 정비계획 수립에 착수하였고, 금년 3월에 용역을 준공함.

1) 법 제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 3년마다 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 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 통보하고 관보에 고시하여야 한다.

2) 법 제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등) 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·구청장과의 협의를 거치며, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

<용역개요>

- 용역명: 공사중단 건축물 3차 정비계획 수립 용역
- 정비계획안 수립기간: 2024.3.~2025.3.
- 용역입찰공고: 2024.2.19.~2024.2.21.(제안공모)
- 용역사 선정 및 계약: 2024.3.27.(주)아키지오건축사사무소, (주)도화구조 컨소시엄)

- 법 제5조제1항에 따라 3년 마다 기본계획이 수립되는 상황에서 정비계획은 법 제6조제1항에 따라 기본계획을 통보받은 경우 이를 토대로 지체없이 정비계획을 수립해야 함에도, 수립 시점이 반복적으로 지연되고 있는 측면이 있음³⁾).

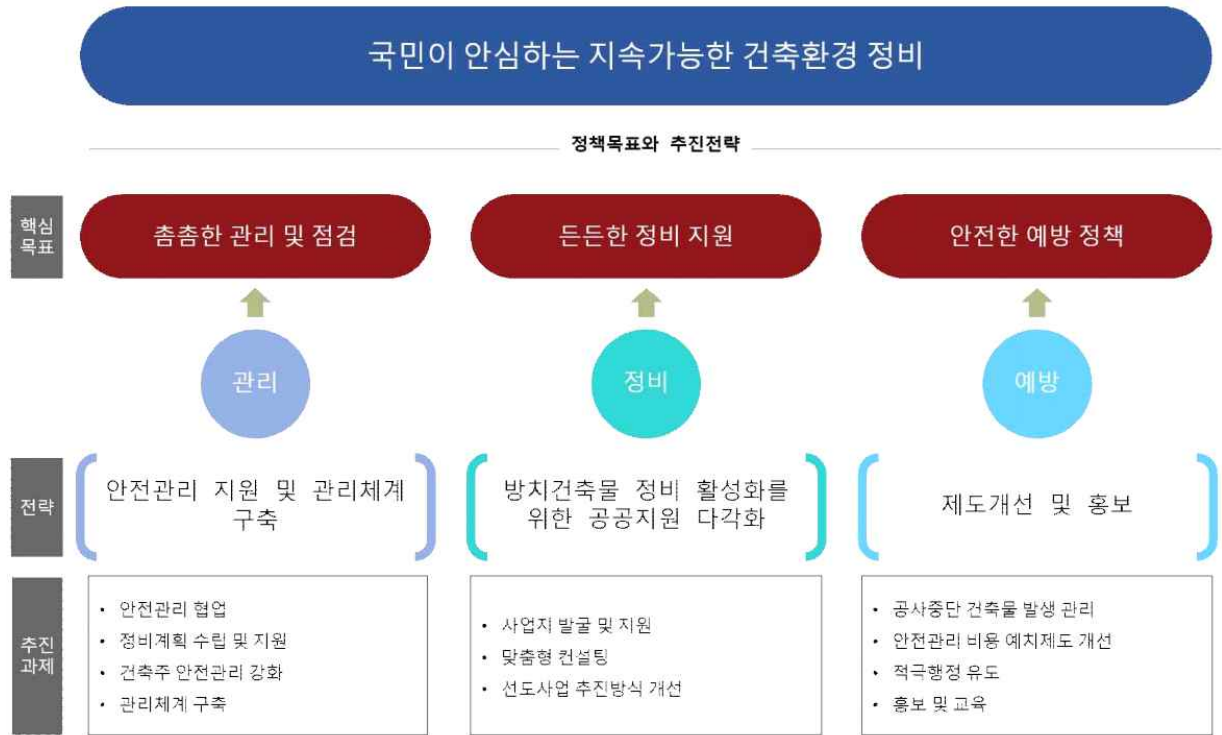
나. 제3차 기본계획 주요 내용

- 제3차 기본계획은 ‘제1·2차 기본계획에 따른 공공 주도 정비사업을 지속 추진하고, 민간의 역할 강화와 다양한 공공의 지원을 통한 공사중단 건축물의 정상화와 체계적 관리’라는 기본방향 하에, “국민이 안심하는 건축환경 정비”를 위해 “관리·정비·예방”의 3대 전략과제 및 11개 실천과제를 제시하고 있음.

3) 서울시는 제2차 정비계획을 기본계획이 고시된 '19년 11월보다 약 3년 뒤인 '22년 6월부터 용역에 착수하여 제3차 기본계획이 고시된 '22년 12월 이후 제2차 정비계획을 고시하였음('23.9.21.).

<공사중단 건축물 정비를 위한 정책 목표 및 전략과제>

(출처: 제3차 공사중단 건축물 정비기본계획)



- 제3차 기본계획상 세부 정비방법은 제2차 기본계획과 큰 차이는 없으며, 명칭 및 유형분류에서 일부 변화가 있음.

<제2차·제3차 기본계획에 따른 장기방치 건축물 세부 정비방법 비교>

제2차 기본계획	제3차 기본계획
• (공공주도) 지자체·LH 등이 공정률, 시장상황 등 개발여건을 종합 고려하여 취득·수용 후 철거·신축·공사재개 추진 • (자력재개) 구조물이 양호하고 공정이 많이 진행된 경우, 공사비의 보조 또는 융자, 분쟁의 조정, 조세 감면 등을 통해 자력재개 추진 • (공공명령) 건축물의 잔존가치, 재개 및 활용가능성, 안전사고 발생 가능성 등을 고려하여 철거명령·대집행 또는 안전조치명령 시행 - (철거명령 및 대집행) 장기간 방치되어 건축물의 잔존가치가 거의 상실되고, 안전사고 발생 우려 및 도시미관 저해 등이 심각하여 철거가 불가피하다고 판단하는 경우 - (안전조치명령) 공공정비 및 자력재개가 어려운 경우에는 현장점검을 통해 안전펜스 및 안내판 설치, 가설시설물 정비 등 최소한의 안전조치 실시	• (공공주도) (좌동) • (공공지원) 구조물 상태가 양호하고, 공정률이 높은 경우, 공사비의 보조 또는 융자, 분쟁의 조정 등을 통해 자력재개 추진 • (직권철거) 장기간 방치되어 건축물의 잔존가치가 거의 상실되고, 안전사고 발생 우려 및 도시미관 저해 등이 심각하여 철거가 불가피하다고 판단하는 경우 • (안전조치명령) 공공정비 및 자력재개가 어려운 경우에는 현장점검을 통해 안전펜스 및 안내판 설치, 가설시설물 정비 등 최소한의 안전조치 실시

- 다만, 공사중단 건축물 정비사업의 공공부문의 주체가 시·도지사에서 시장·군수·구청장으로 변경됨에 따라, 서울시는 정비계획을 수립하고, 정비사업의 계획·관리 총괄 및 철거명령·분쟁조정·안전조치명령 등의 행정조치와 철거·공사재개·신축 등은 자치구가 추진하게 되는데⁴⁾, 인·허가 등 현장실무와의 연계를 통한 정비사업의 실효성 제고를 위한 것으로 이해됨.

<제2차·제3차 기본계획에 따른 장기방치 건축물 정비주체 분류>

제2차 기본계획	제3차 기본계획
----------	----------

4) 법률 제17941호, 2021.3.16. 일부개정, 2022.3.17. 시행(붙임2. 참고)

• (시·도) 정비사업의 계획·관리를 총괄하며 철거명령·분쟁조정·안전조치 명령 등의 행정조치 및 현장 철거·공사재개·신축 등 직접 추진 가능	• (시·도) 정비사업의 종합성과 집행성 확보를 위해 도시·주택 등 관계부서 및 기획·예산부서 등과 협의를 통해 정비계획 수립
-	• (시·군·구) 정비사업의 계획·관리를 총괄하며 철거명령·분쟁조정·안전조치명령 등 행정조치 및 철거·공사재개·신축 등 직접 추진
• (위탁사업자 및 사업대행자) 시·도지사*가 정비사업을 직접 수행할 수 있는 재정적·인적 여건이 충분하지 않은 경우 위탁사업자* 또는 사업대행자를 지정하여 정비사업 시행 가능 * 한국토지주택공사, 지방공사, 한국토지주택공사 및 지방공사가 50% 초과 출자한 법인	• (위탁사업자 및 사업대행자) 시·군·구청장이 정비사업을 직접 수행할 수 있는 재정적·인적 여건이 충분하지 않은 경우 위탁사업자* 또는 사업대행자를 지정하여 정비사업 시행 가능 * 한국토지주택공사, 지방공사, 한국토지주택공사 및 지방공사가 50% 초과 출자한 법인
• (건축주·이해관계자) 조속한 정비가 이루어질 수 있도록 지자체의 정비계획 수립 및 정비방법 결정에 적극적으로 협조하고 인전사고 예방을 위해 현장조치 시행	• (건축주·이해관계자) (좌동)

- 제3차 기본계획에서 제시한 공사중단 건축물⁵⁾ 286곳 중 서울시에 위치한 대상지는 종로구 동숭동 25-3번지 등 총 12개소이며, 서울시는 2024년 8월 13일에 사용승인이 완료된 도봉구 방학동 611-2번지 공동주택을 제외한 나머지 11개소에 대하여 제3차 정비계획을 수립하였음.

<제3차 기본계획에 포함된 서울시 공사중단 장기방치 건축물 목록>

연번	구분	자치구	세부주소	중단기간	현	공정률	중단	건축물상태
----	----	-----	------	------	---	-----	----	-------

5) 법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공사중단 건축물”이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말한다.

				(개월)	최고층수		사유	본구조물	기설구조물
1	기존	강남구	청담동 5-18외 6	157	-2F	28%	소송	분석, 조치 필요	분석, 조치 필요
2	기존	관악구	봉천동 704-1	185	7F	50%	부도	주의	주의
3	기존	도봉구	방학동 705-9	111	10F	60%	분쟁	주의	분석, 조치 필요
4	기존	종로구	동숭동 25-3	147	4F	60%	소송	정기확인	정기확인
5	기존	종로구	명륜3가 142-1	219	3F	60%	소송	장기확인	주의
6	기존	종로구	평창동 389-1	226	2F	20%	자금 부족	정기확인	분석, 조치 필요
7	기존	종로구	평창동 566-1	226	3F	80%	자금 부족	정기확인	정기확인
8	기존	중랑구	망우동 신69-1외 8	274	4F	38%	자금 부족	정기확인	분석, 조치 필요
9	추가	중랑구	면목동14-10외 1	100	4F	40%	분쟁	주의	분석, 조치 필요
10	추가	성북구	성북동 1-157	82	-1F	10%	자금 부족	정기확인	정기확인
11	추가	도봉구	방학동 611-2 (24.8.13. 사용승인)	37	5	80%	소송	정기확인	정기확인
12	추가	금천구	독산동 146-8	36	7F	50%	부도	주의	주의

다. 건축물별 정비계획(안) 검토

○ 제3차 정비계획 대상인 총11개소는 제2차 정비계획에 포함된 기존 건축

물 8건과 신규로 포함된 건물 3건이며, 정비계획 결과는 대부분 ‘안전조치명령’(10개소)으로, ‘철거명령’은 1개소임6).

<공사중단 장기방치 건축물 3차 정비계획(안) 총괄>

No.	소재지		용도	중단 기간	공공주도			철거		공공지원		안전 조치 명령	비고
					지자체 주도 (취득)	위탁 사업	대행 사업	직권 철거	철거 명령	공사비 보조	분쟁 조정		
기존1	종로	동송동 25-3	단독 주택	13년 1개월								●	-
기존2		명륜3가 142-1	단독 주택	20년 1개월								●	공사재개 추진 중
기존3		평창동 566-1	기타 시설	20년 8개월								●	매도추진 중
기존4		평창동 389-1외 2필지	공동 주택	19년 8개월								●	해체공사 완료
기존5	도봉	방학동 705-9	공동 주택	11년 1개월								●	공사재개 예정
기존6		방학동 611-2	공동 주택	4년 1개월	-	-	-	-	-	-	-	-	사용승인 완료
기존7	관악	봉천동 704-1	주상 복합	11년 8개월					●				해체공사 예정
기존8	강남	청담동 5-18외 5필지	판매 시설	14년 11개 월								●	공사재개 예정
기존9	중랑	망우동 산69-1외 8필지	판매 시설	24년 8개월								●	-
신규1		면목동 14-10외 1필지	단독 주택	10년 2개월								●	소송 중
신규2	금천	독산동 146-8	공동 주택	4년 10개 월								●	공사재개
신규3	성북	성북동 1-157	단독 주택	8년 8개월								●	해체공사 완료

① 해체공사 완료(2건) - 안전조치명령

○ ‘종로구 평창동 389-1번지의외 2필지(기존4)’와 ‘성북구 성북동 1-157

6) 정비방법은 국토교통부에서 교부한 정비계획 가이드라인 체크리스트에 따라 ‘안전’, ‘범죄’, ‘미관’, ‘시급성 및 파급효과’, ‘사업성평가’ 등을 기준으로 산정한 각 점수의 합산 결과를 토대로 결정함.

번지(신규3)'는 해체공사가 완료된 상황으로 건축물의 붕괴 등 위험은 없으나, 펜스 등 외부관리와 안전모니터링이 필요한 상황임.

	구분	내용
	위치	종로구 평창동 389-1외 2필지
	대지면적	1,855㎡
	용도지역·지구등	제1종전용주거지역, 지구단위계획구역
	건축면적, 건폐율	891.8㎡, 49.28%
	연면적, 용적률	3,058.28㎡, 88.74%
	허가일	2002.02.25.
	착공일	2002.07.29.
	공정현황	- (기존구조물 해체 완료)
	공사중단 기간	252개월(21년)
	중단원인	자금부족
	정비방법	안전조치명령

경위	공동주택(단지형 다세대 13세대)이며, 건축주의 자금부족 등으로 '04년 1월부터 21년(252개월) 간 공사가 중단되었음.
----	---

	구분	내용
	위치	성북구 성북동 1-157
	대지면적	560.0㎡
	용도지역·지구등	제1종전용주거지역, 지구단위계획구역
	건축면적, 건폐율	166.85㎡, 29.79%
	연면적, 용적률	459.01㎡, -%
	허가일	2010.05.31.
	착공일	2010.05.31.
	공정현황	10%(지하층 골조 공사 완료)
	공사중단 기간	108개월(9년)
	중단원인	자금부족
	정비방법	안전조치명령

경위	3차 기본계획에서 신규포함된 대상지임. '10년 5월에 단독주택으로 건축허가 및 착공신고를 완료하였으나, 건축주가 직영으로 공사하던 중 자금부족으로 지하층 골조공사가 완료(공정률 10%)된 2016년부터 현재까지 9년(108개월)간 중단된 대상지이며, 현재 소유권이전 완료됨
----	---

② 해체공사 예정 1건 - 철거명령

- '관악구 봉천동 704-1번지(기존7)'는 소송이 진행 중인 것으로 확인되

는데, 내년 상반기에는 기존 건축물의 철거 및 신축사업이 추진될 것으로 예상되는 바, 금회 정비계획에서는 ‘철거명령’을 제시하였음.

	구분	내용
	위치	관악구 봉천동 704-1
	대지면적	2,335㎡
	용도지역·지구등	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역
	건축면적, 건폐율	1,255.62㎡, 54.64%
	연면적, 용적률	10,000.48㎡, 300.89%
	허가일	2007.02.06.
	착공일	2007.05.18.
	공정현황	50%(7층 바닥 골조공사중 중단)
	공사중단 기간	144개월(12년)
	중단원인	공사비 분쟁 및 사업자 부도
	정비방법	철거명령
경위	판매시설 및 도시형생활주택이며, `07년 2월 착공되었으나, `12년 신탁사의 부도 등으로 공사가 중단된 건축물로서, 2차 정비계획에서는 ‘자력재개’ 대상으로 분류되었음.	

③ 공사재개 예정(6건) - 안전조치명령

- ‘종로구 명륜3가 142-1번지(기존2)’는 2차 정비계획에서 ‘자력재개’ 대상에 포함하였고, 금회 정비계획에서는 건축주의 공사재개 의사를 확인한 후 정비방법을 ‘안전조치명령’으로 제시함.
- 다만, 해당 건축물의 방치기간이 20년을 경과하여 노후화되고 있고, 건축주와 협의가 원활하지 않으며, 건축물의 상태도 안전펜스 등이 설치되어 있지 않아 안전사고 등이 우려된다는 점을 고려하여 ‘공공지원’을 통해 조속히 준공을 유도하는 방안도 검토가 필요할 것으로 사료됨.

	구분	내용
	위치	종로구 명륜3가 142-1
	대지면적	124.8㎡
	용도지역·지구등	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역
	건축면적, 건폐율	69.27㎡, 55.5%
	연면적, 용적률	264.76㎡, 156.64%
	허가일	2002.01.07.
	착공일	2003.11.26.
	공정현황	60%(구조물 골조, 외부마감 완료)
	공사중단 기간	245개월(20년5월)
	중단원인	자금부족과 시공자와의 분쟁
	정비방법	안전조치명령

경위	단독주택(다가구주택)이며, '02년 1월 건축허가 후 '03년 11월 착공한 건축물로, 20년 5개월(245개월)간 공사가 중단된 건축물임.
----	--

- '평창동 566-1번지(기존3)'는 소유자가 공사재개 보다는 매각을 우선고려하고 있다는 점을 감안하여 2차 정비계획에서는 '자력재개' 방식으로 검토하였으나, 금회 정비계획에서는 '안전조치명령'으로 제시하였는데 건축물의 권리관계 상 소유주에 의한 사업추진 가능성을 확인하여 '공공지원'을 통한 건축물 활용 방안도 검토할 필요가 있음.

	구분	내용
	위치	종로구 평창동 566-1
	대지면적	678㎡
	용도지역·지구등	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역
	건축면적, 건폐율	178.18㎡, 26.28%
	연면적, 용적률	783.55㎡, 75.35%
	허가일	1997.06.10.
	착공일	1997.08.19.
	공정현황	80%(골조 완료, 창호 일부설치)
	공사중단 기간	252개월(21)
	중단원인	자금부족(매각추진 중)
	정비방법	안전조치명령

경위	문화 및 집회시설(전시시설)이며, '04년 1월 사용승인 절차를 앞두고 소유자가 사망함에 따라 공사가 중단되었고, '18년에 상속인에게 소유권 이전이 완료되었으나, 사실상 완공된 수준에서 21년(252개월)간 방치되고 있는 현장임.
----	---

- ‘방학동 705-9번지(기존5)’는 2차 정비계획에서 ‘23년 공사재개가 예상되어 ‘자력재개(분쟁조정)’ 대상으로 분류되었으나, 금년 1월 16일 공사를 재개할 것이 공사재개 시점까지의 안전관리를 위해 ‘안전조치명령’으로 제시한 것으로 이해됨.

	구분	내용
	위치	도봉구 방학동 705-9
	대지면적	737.1㎡
	용도지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역
	건축면적, 건폐율	391.93㎡, 53.17%
	연면적, 용적률	3,020.93㎡, 353.93%
	허가일	2012.07.19.
	착공일	2013.01.21.
	공정현황	60%(10층 골조공사중 중단)
	공사중단 기간	137개월(11년 5개월)
	중단원인	사업시행자 사망 및 상속분쟁
	정비방법	안전조치명령
경위	공동주택(도시형생활주택 72세대, 오피스텔 18호)이며, '12년 7월 건축허가 및 '13년 1월 착공하였으나, 건축주의 사망과 이에 따른 상속 관련 소송 등으로 인해 11년 5개월(137개월)동안 공사가 중단됨.	

- ‘청담동 5-18번지(기존8)’는 2차 정비계획 수립 당시 '22년 3월에 설계변경허가 후 공사재개를 준비하고 있는 것으로 확인되어 ‘자력재개’ 방식으로 제시하였고, 금회 정비계획 수립 과정에서 서울시는 건축주로부터 공사가 재개되었다는 답변을 받아 필요한 경우 안전조치명령을 취할 계획인 것으로 확인됨.



이전



현재

구분	내용
위치	강남구 청담동 5-18 일원
대지면적	1,454.2㎡
용도지역·지구등	제3종일반주거지역
건축면적, 건폐율	685.19㎡, 47.12%
연면적, 용적률	12,988.24㎡, 245.51%
허가일	2006.01.04.
착공일	2007.09.13.
공정현황	30%(터파기, 지하2개층 골조완성)
공사중단 기간	183개월(15년3개월)
중단원인	사업주 및 시공사 간 분쟁
정비방법	안전조치명령

경위	근린생활시설이며, '06년 1월 건축허가를 받고, '07년 9월부터 공사를 시작하던 중 '09년 10월부터 건축주와 시공사 간 설계변경으로 인한 소송 등 분쟁으로 약 15년(183개월)간 공사가 중단된 상태임.
----	---

- '면목동 14-10번지(신규1)'는 저층주택지 중앙에 위치한 곳으로 가림막 노후화에 따른 분진발생 및 미관저해가 우려되는 상황이나, 현재 이해관계자 간 분쟁종료 시 공사사재개 의사가 있는 것으로 확인됨에 따라 '안전조치명령' 대상으로 분류하였음.



이전



현재

구분	내용
위치	종랑구 면목동 14-10 외 1필지
대지면적	341.9㎡
용도지역·지구등	제2종일반주거지역
건축면적, 건폐율	202.17㎡, 59.13%
연면적, 용적률	662.71㎡, 193.38%
허가일	2011.12.19.
착공일	2013.10.08.
공정현황	40%(골조공사 완료후 중단)
공사중단 기간	126개월(10년6개월)
중단원인	건축주 사망 및 상속분쟁
정비방법	안전조치명령

경위	근린생활시설이며, 3차 기본계획에서 신규로 편입된 건축물임. '11년 12월 건축허가 및 '13년 10월에 착공하였으나 골조공사가 완료된 시점(공정률 40%)에서 건축주의 사망과 이에 따른 상속분쟁으로 10년 6개월 간 공사가 중단된 건축물임.
----	--

- ‘독산동 146-8번지(신규2)’는 새로운 사업자가 사업을 인수하여 현재 공사를 재개함에 따라 ‘안전조치명령’으로 관리될 예정임.

	구분	내용
	위치	금천구 독산동 146-8
	대지면적	614.2㎡
	용도지역·지구등	준공업지역
	건축면적, 건폐율	317.16㎡, 51.64%
	연면적, 용적률	1,776.86㎡, 286.30%
	허가일	2018.08.17.
	착공일	2018.11.01.
	공정현황	50%(골조공사 완료후 중단)
	공사중단 기간	62개월(5년2개월)
	중단원인	자금부족 및 시공사 부도
	정비방법	안전조치명령
경위	공동주택(다세대 16세대, 오피스텔 8호)이며, 3차 기본계획에서 신규로 확인되었으며, '18년 8월 건축허가 및 같은 해 11월에 착공했으나, '19년 11월에 골조공사가 완료된 시점에서 현재까지 5년 2개월(62개월)간 공사가 중단되었음.	

③ 공사재개 여부 불투명(2건) - 안전조치명령

- ‘종로구 동숭동 25-3번지(기존1)’는 2차 정비계획 수립 당시에도 건축주와 연락이 되지 않아 분쟁내용을 명확히 파악하는데 한계가 있는 건축물로서 ‘자력재개’ 정비방법을 제시하였으나, 시의회 의견청취('23년 제 316회 임시회) 당시 공사재개 가능성도 예상하기 어려운 상황이므로 ‘공공명령’ 또는 ‘공공주도’ 등 보다 적극적인 정비방법을 모색하라는 의견을 제시한 바 있음.
- 서울시는 금회 계획에서 건축주와 시공사 수익 등 관련 분쟁이 있으므로, 지속적으로 공사재개를 독려할 필요가 있다는 판단 하에 ‘안전조치명령’ 대상으로 제시하였음. 현재까지도 건축주와의 연락이 어려운 상황이 지속

되고 있고, 외부로 노출된 철근 부식, 주변환경 및 미관저해가 심화되고 있다는 점을 고려하여 안전사고 등을 예방할 수 있도록 조치할 필요가 있겠음.

	구분	내용
	위치	종로구 동숭동 25-3
	대지면적	279.7㎡
	용도지역·지구등	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역
	건축면적, 건폐율	167.08㎡, 59.86%
	연면적, 용적률	660.42㎡, 149.94%
	허가일	2010.04.23.
	착공일	2010.04.14.
	공정현황	60%(지붕슬라브를 제외한 구조물 골조 완료)
	공사중단 기간	161개월(13년5월)
	중단원인	건축주의 건축관계자 (설계자, 시공사 등)와의 분쟁
	정비방법	안전조치명령
경위	단독주택(다가구주택)이며, '10년 4월 건축허가 후 '11년 4월에 착공하였으나, 건축물에 대한 건축주의 변심, 공사관계자(설계자, 시공사 등) 간 소송으로 '13년 8월부터 공사가 중단된 건축물임.	

- ‘망우동 산 69-1번지(기존9)’(용마산 근린공원)는 지난 1·2차 정비계획 수립 대상에 해당되었고, 2차 정비계획에서 토지주가 공원조성계획 변경안을 제안하고, 지자체(중랑구)와 사업추진을 위해 노력하고 있음을 감안하여 ‘자력재개(분쟁조정)⁷⁾’ 대상으로 분류하고, 사업자 공개모집 등 공원의 활성화를 도모⁸⁾했으나, 실효성이 미미한 실정임.
- 금회 정비계획에서는 ‘안전조치명령’으로 정비방법을 제시하고, 이와 병행하여 지자체의 외부관리 및 안전모니터링이 필요하다고 제시하고 있음.

7) 구조물이 양호하고 공정이 많이 진행된 경우, 공사비의 보조 또는 용자, 분쟁의 조정, 조세 감면 등을 통해 건축주의 자력으로 공사가 진행되도록 하는 정비방법을 말함

8) '18.9.1.~10.31. 중중 투자자 공개 모집 공고(중랑신문)
'18.11.19.~'19.1.31. 중중 사업자 모집 공개(매일경제)

그러나 대상지 내 공사 중단된 건축물의 구조물 상태가 노후화되고 있음을 감안할 때, 보다 적극적인 정비방법의 적용 가능성을 검토할 필요가 있겠음.

구분	내용	
	구분	내용
	위치	중랑구 망우동 산69-1외 일원
	대지면적	258,407㎡
	용도지역·지구등	제2종일반주거지역, 자연녹지지역, 도시자연공원구역
	건축면적, 건폐율	(미확인)
	연면적, 용적률	(미확인)
	허가일	1993.09.(공원조성공사)
	착공일	1997.05.
	공정현황	38%(골조공사 완료후 중단)
	공사중단 기간	300개월(25년)
	중단원인	사업자의 자금부족 및 형사처분
	정비방법	안전조치명령
경위	중랑구 망우동 산69-1번지 일대 용마산근린공원은 종종 소유 부지로 도시자연공원구역 및 근린공원으로 지정되어 있는데, 관광휴게시설(용마랜드)로 조성·운영되던 중 사업시행자의 부도 및 구속 ⁹⁾ 이 있었으며, 사업자와 시공사 및 수분양자 등 이해관계자 간 분쟁이 지속되어 장기간 방치되고 있음(붙임3. 참고).	

라. 종합의견

- 제3차 정비계획 대상은 대부분 건축주와 이해관계자 간 갈등 및 분쟁으로 인해 공사가 중단된 사항으로, 그 사유가 해소되거나 건축주의 명확한 공사재개 의사가 있기 전까지 정비방법 선정에 있어 안전관리 위주(안전조치명령)에 국한한 측면이 있어 다소 소극적으로 접근한 것으로 사료됨.

<제3차 정비계획 정비방법 총괄>

구분	공공주도			철거		공공지원		안전조치명령
	지자체주도 (취득)	위탁 사업	대행 사업	직권 철거	철거명령 (허가취소)	공사비 보조	분쟁조정	
개소수	0	0	0	0	1	0	0	10

9) 스포츠센터를 건립하던 중 분양과 관련된 사기 사건으로 사업시행자가 구속됨(1999.11.10.)

- 특히, 종로구 동숭동 25-3번지 등 4개소는 1차 정비계획에도 포함되어 건축주 자체적으로 공사 재개를 독려하는 정비방법을 수립하였으나, 현재까지 여건변화가 없어 2차 정비계획의 실효성이 미미한 것으로 보임.

<제1차~제3차 정비계획 정비방법 요약>

연번	소재지	1차 정비계획('20.2.)	2차 정비계획('23.9.)	3차 정비계획(안)
1	종로구 동숭동 25-3	공사 재개(분쟁조정, 행정지원)	자력재개(분쟁조정)	안전조치명령
2	종로구 명륜3가 142-1	공사 재개(분쟁조정, 행정지원)	자력재개(분쟁조정)	안전조치명령
3	종로구 평창동 566-1	공사 재개(분쟁조정, 행정지원)	자력재개(조세감면)	안전조치명령
4	종로구 평창동 389-1외 2	공사 재개(분쟁조정, 행정지원)	-(선도사업)	안전조치명령
5	도봉구 방학동 705-9	-	자력재개(분쟁조정)	안전조치명령
6	도봉구 방학동 611-2	-	-	-
7	관악구 봉천동 704-1	공사 재개(분쟁조정, 행정지원)	자력재개(규제완화)	철거명령
8	강남구 청담동 5-18외 5	-	자력재개(규제완화)	안전조치명령
9	중랑구 망우동 산69-1외 8	공사 재개(분쟁조정, 행정지원)	자력재개(분쟁조정)	안전조치명령
10	중랑구 면목동 14-10외 1	-	-	안전조치명령
11	금천구 독산동 146-8	-	-	안전조치명령
12	성북구 성북동 1-157	-	-	안전조치명령

- 2차 정비계획 수립을 위한 시의회 의견청취 당시에 지적된 바와 같이 법 제6조제1항¹⁰⁾에서는 공사중단 기간이 7년 이상인 건축물은 해당 건축물을 철거하거나 사업재개를 통하여 완공·활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련토록 의견을 제시한 바 있고,

10) 법 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. ~ 3. (생략)
4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법. 이 경우 공사중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 포함되어 있는 경우에는 제2조제2호가목 및 마목부터 사목까지의 정비방법을 통하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통하여 완공·활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하여야 한다.
5. ~ 8. (생략)

- 법 제7조의2¹¹⁾에서는 공사중단 기간이 총 10년 이상인 건축물 중 안전 사고나 범죄의 우려가 있거나, 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애를 초래할 우려가 있는 등 철거가 불가피하다고 판단되는 경우 지방건축위원회 심의를 거쳐 철거를 명하여야 한다고 규정하고 있음.
- 따라서 서울시는 해당 자치구가 공사중단 건축물에 대한 실효성 있는 관리를 할 수 있도록 정비계획을 수립하여 그에 따른 이행사항을 관리·감독할 수 있는 체계를 마련하고, 적극적 행정처리가 가능할 수 있도록 필요한 경우에는 정부에 법령개정도 건의할 필요가 있을 것으로 사료됨.
- 끝으로, 정부의 기본계획 수립주기가 3년임을 고려하여, 4차 정비계획 수립은 기본계획 고시 후 지체없이 추진될 수 있도록 노력이 필요하겠음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.18)

[붙임2] 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 개정사항(p.27)

[붙임3] 용마산근린공원 관련 주요 현황(p.36)

11) 법 제7조의2(장기공사중단 위험건축물의 철거) ① 제7조제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공사중단 건축물로서 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 위험건축물”이라 한다)의 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 장기공사중단 위험건축물의 철거를 명하여야 한다.

② 제1항에 따른 장기공사중단 위험건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용한다.

■ 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 (발체)

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.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공사중단 건축물”이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말한다.

1의2. “공사중단 건축물등”이란 공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.

2. “정비사업”이란 미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정비방법을 통하여 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 일련의 사업을 말한다.

가. 제7조 및 제7조의2에 따른 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 철거나, 제8조에 따른 공사비용의 보조 또는 융자

다. 제9조에 따른 분쟁의 조정

라. 제10조에 따른 조세 감면

마. 제12조에 따른 공사중단 건축물의 철거, 신축 또는 공사 재개

바. 제12조의2에 따른 위탁사업에 의한 철거, 신축 또는 공사재개

사. 제12조의3에 따른 대행 사업에 의한 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 건축물등에 대한 담보물권 등 소유권 외의 권리를 가진 자를 말한다.

제3조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

- ② 정비사업에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「건축법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 「공유재산 및 물품 관리법」을 준용한다.

제4조(공사중단 건축물 실태조사) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 관한 공사중단 건축물 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)를 3년마다 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 국토교통부장관은 제1항에 따른 실태조사를 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 대행하게 할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관 또는 제2항에 따라 실태조사를 대행하는 전문기관의 장은 제1항에 따른 실태조사를 위하여 건축주, 건축관계자, 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 건축물·대지 등 건축공사 현장에 출입하여 실태조사에 필요한 사항을 점검할 수 있다.
- ④ 실태조사를 위한 방법·절차 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 3년마다 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 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 통보하고 관보에 고시하여야 한다.

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. 이 경우 공사중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 포함되어 있는 경우에는 제2조제2호가목 및 마목부터 사목까지의 정비방법을 통하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통하여 완공·활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하여야 한다.
 5. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획
 6. 공사중단 건축물등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획
 - 6의2. 제11조에 따라 취득하여야 하는 공사중단 건축물등이 있는 경우 그 세부목록
 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·구청장과의 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 건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 이를 확정하여야 한다.
- ④ 제2항 및 제3항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방의회의 의견청취와 지방건축위원회의 심의 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ⑤ 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.

제7조(공사중단 위험건축물의 철거 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사중단 건축물로서 철거가 불가피하다고 인정하는 건축물(이하 이 조에서 “공사중단 위험건축물”이라 한다)에 대하여 정비계획에서 정하는 바에 따라 건축주에게 철거를 명할 수 있다. 다만, 정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 철거를 명할 수 있다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 공사중단 건축물
2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애를 초래할 우려가 있는 공사중단 건축물

- ② 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 철거를 명한 경우 건축주는 특별한 사정이 없으면 6개월 이내에 공사중단 위험건축물을 철거하여야 한다. 이 경우 「건축법」 제11조제1항에 따라 받은 허가나 같은 법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 본다.
- ③ 시장·군수·구청장은 공사중단 위험건축물 건축주가 특별한 사정이 없음에도 불구하고 제2항에 따른 철거의무를 이행하지 아니한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 공사중단 위험건축물을 철거하거나 해당 공사중단 위험건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 해당 공사중단 위험건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리(이하 이 조에서 “공사중단 위험건축물등”이라 한다)를 제11조에 따라 취득하기 위한 조치를 할 수 있다.
- ④ 시장·군수·구청장이 제3항에 따라 철거할 공사중단 위험건축물 건축주의 소재를 알 수 없는 경우 해당 공사중단 위험건축물에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 90일이 지난 날까지 공사중단 위험건축물 건축주가 공사중단 위험건축물을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제3항 또는 제4항에 따라 공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 제3항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 경우에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다.
- ⑥ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.
1. 공사중단 위험건축물 건축주가 보상비 수령을 거부하는 경우
 2. 공사중단 위험건축물 건축주의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우
 3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우
- ⑦ 시·도지사는 제3항 또는 제4항에 따른 공사중단 위험건축물의 철거나 공사중단 위험건축물등의 취득이 완료된 때에는 정비계획을 변경하여야 한다.

제7조의2(장기공사중단 위험건축물의 철거) ① 제7조제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공사중단 건축물로서 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 위험건축물”이라 한다)의 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 장기공사중단 위험건축물의 철거를 명하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 장기공사중단 위험건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용한다.

제7조의3(안전조치명령 등) 시장·군수·구청장은 실태조사 결과 공사중단 건축물등의 안전성 확보 또는 미관 개선을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 건축주에게 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.

1. 공사현장 출입통제를 위한 안전울타리 등의 설치 및 정비, 경고문의 설치
2. 공사중단 건축물등의 구조물 및 가설재 등의 탈락, 붕괴 및 비산 방지
3. 구조물 및 터파기 공간에 고인 물의 양수
4. 지하 흠막이 및 옹벽의 안정성 확보 조치
5. 공사중단 건축물을 가리는 가림막 설치
6. 그 밖에 공사중단 건축물등으로 인하여 지역 주민의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치

제8조(공사비용의 보조 등) ① 지방자치단체의 장은 건축미학적 가치 또는 공공의 용도로의 전환을 통한 활용 여부 등을 종합적으로 고려하여 공사중단 건축물의 공사 재개 또는 철거(제7조 및 제7조의2에 따라 철거하는 경우는 제외한다)가 필요하다고 판단하면 새로운 건축주를 주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용 또는 철거비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

② 제1항에 따른 보조나 융자의 지원 기준·절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(분쟁의 조정) ① 시장·군수·구청장은 공사중단 건축물의 공사 재개를 위하여 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자 간의 분쟁을 조정할 수 있다.

② 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자는 시장·군수·구청장에게 제1항에 따른 조정을 신청할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 분쟁의 조정을 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축분쟁전문위원회에 위임할 수 있다.

④ 제1항에 따른 분쟁의 조정을 위한 구체적인 절차·방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(조세 감면) 지방자치단체는 공사중단 건축물등을 취득하여 신축 또는 공사를 재개하려는 자에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 그 취득세를 감면할 수 있다.

제11조(공사중단 건축물등의 취득) ① 시장·군수·구청장 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 공사중단 건축물등을 그 소유자와 개별 합의에 의한 가격으로 매수하거나, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용, 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」에 따른 공매를 통하여 취득할 수 있다.

- ② 제1항에 따른 개별 합의에 의한 매수가격은 매수대상 공사중단 건축물등의 위치·형상·환경 및 이용 상황 등을 고려하여 평가한 금액을 기준으로 당사자의 합의에 따라 결정한다. 이 경우 매수가격의 기준이 되는 평가금액의 산정 시기 및 산정 방법 등은 대통령령으로 정한다.
- ③ 제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의 또는 수용의 방법으로 공사중단 건축물등을 취득하는 경우 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 제6조제5항에 따른 정비계획의 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.
- ④ 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있다.

제12조(취득한 공사중단 건축물의 정비) ① 시장·군수·구청장 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 제11조제1항에 따라 공사중단 건축물등을 취득한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 지체 없이 철거, 신축 또는 그 공사를 재개하여야 한다.

- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 공사를 재개하는 경우 「지방자치단체를 당사자로서 하는 계약에 관한 법률」 제9조에도 불구하고 공사중단에 책임이 없는 건축관계자와 해당 공사를 위한 계약을 우선하여 체결할 수 있다.

제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시장·군수·구청장은 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자(이하 “위탁사업자”라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 공사중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다.

- 1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
- 2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
- 3. 제1호 및 제2호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 위탁사업자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 위탁사업협약서를 위탁사업자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

- 1. 위탁사업자
- 2. 제6조제1항제1호부터 제8호까지에 해당하는 사항(해당되는 사항에 한정한다)
- 3. 위탁의 범위
- 4. 취득 대상이 되는 공사중단 건축물등의 세부목록

5. 정비사업 시 발생할 것으로 예상되는 수입액 및 지출액

6. 이해관계자에 대한 보상계획

7. 시장·군수·구청장의 지원 사항

8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 위탁사업협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장과 위탁사업자가 협의하여 변경한다.

④ 위탁사업의 고시와 개시결정의 효과, 예상 수입액과 지출액의 산정방법, 위탁사업자의 업무집행, 위탁사업의 완료와 그 고시 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① 시장·군수·구청장은 장기간 건축공사가 중단되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 인하여 해당 건축주가 건축공사를 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때로서 다음 각 호의 요건이 충족된 경우에는 제12조의2제1항제1호부터 제3호까지의 자 중에서 건축주를 대신하여 건축공사를 시행할 사업대행자(이하 “사업대행자”라 한다)를 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 해당 건축주의 건축물 및 대지의 관리와 처분의 전부를 사업대행자에게 위임하는 내용과 보상계획에 대한 건축주의 동의가 있는 경우(대지가 공동소유인 경우에는 동意的 공유 소유자의 지분 합계가 100분의 80 이상인 경우를 포함한다)

2. 해당 건축물·토지 등의 이해관계자의 권리를 사업대행자에게 위임하는 내용과 보상계획에 대한 이해관계자의 동의가 있는 경우(이해관계자가 2인 이상인 경우에는 동意的한 이해관계자의 지분 합계가 100분의 80 이상인 경우를 포함한다)

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 사업대행자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 사업대행협약서를 사업대행자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

1. 사업대행자

2. 제6조제1항제1호부터 제8호까지에 해당하는 사항(해당되는 사항에 한정한다)

3. 대행의 범위

4. 제12조의2제2항제4호부터 제7호까지에 해당하는 사항

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 사업대행협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장과 사업대행자가 협의하여 변경한다.

④ 제2항에 따라 사업대행자 지정 고시가 있는 경우 사업대행자가 해당 공사중단 건축물등에 대하여 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주의 지위를 획득한 것으로 보며, 관계 법률에 따른 건축주의 권리와 책임을 승계한 것으로 본다.

⑤ 사업대행자는 제2항의 고시일부터 90일 이내에 「건축법」 제21조에 따라 착공신고를

하여야 한다. 다만, 사업대행협약서 변경 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ⑥ 사업대행자는 건축주에게 청구할 수 있는 보수 또는 비용의 상환에 관한 권리를 보전하기 위하여 건축주에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다.
- ⑦ 사업대행자는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인의 신청 전까지 제1항 각 호의 건축주 및 이해관계자에게 보상액을 각각 지급하여야 한다.
- ⑧ 사업대행의 고시와 개시결정의 효과, 예상 수입액과 지출액의 산정방법, 사업대행자의 업무집행, 사업대행의 완료와 그 고시 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제12조의4(방치건축물 정비사업에 대한 특례 등) ① 시·도지사가 위탁사업자 및 사업대행자의 요청에 따라 정비계획에 다음 각 호의 기준을 완화하는 내용을 포함하여 고시한 때에는 다음 각 호의 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

- 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항 및 제2항에 따른 위임 규정에 따라 조례로 정한 건축물의 용도·종류 및 규모 제한(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호 각 목으로 구분되는 용도지역에서 조례로 허용될 수 있는 것에 한정한다)
- 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률의 최대한도(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다)
- 3. 「주택법」 제35조에 따른 주택건설기준 중 대통령령으로 정하는 사항
- 4. 그 밖에 관계 법령의 위임 규정에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 기준(관계법령에서 조례로 정할 수 있는 한도를 설정한 경우 이를 초과할 수 없다)
- ② 시·도지사는 제1항제2호에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 공사중단 건축물의 건축기준 적용 등에 관하여는 「건축법」 제73조를 준용한다.
- ④ 제12조의2 또는 제12조의3에 따른 정비사업의 정산 결과 지출액이 수입액보다 많은 경우 시장·군수·구청장은 그 초과 지출액을 고려하여 관할 지역에서 해당 위탁사업자 또는 사업대행자가 시행하는 다른 정비사업의 지출액을 산정하도록 할 수 있다.
- ⑤ 정비사업을 통하여 발생한 잉여금은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제13조에 따른 공사중단 건축물 정비기금에 적립하여야 한다. <개정 2017. 4. 18., 2021. 3. 16.>
- ⑥ 위탁사업자 또는 사업대행자 중 제12조의2제1항제3호에 해당하는 자가 정비사업을 시행하는 경우 「건설기술 진흥법」에도 불구하고 한국토지주택공사 또는 지방공사가 공사중단 건축물의 신축 또는 공사재개의 감리 업무를 수행할 수 있다. 다만, 감리자의 배치 기준 및 감리 대가 등은 「건설기술 진흥법」에서 정하는 바에 따른다.

■ 신·구조문 대비표

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 [법률 제17453호, 2020. 6. 9., 타법개정]	공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 [법률 제17941호, 2021. 3. 16., 일부개정]
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1.·1의2. (생 략) 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.	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1.·1의2. (현행과 같음) 2. “정비사업”이란 미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 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	가. 제7조 및 제7조의2에 따른 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 철거
나. ~ 사. (생 략) 3. ~ 5. (생 략)	나. ~ 사. (현행과 같음) 3. ~ 5. (현행과 같음)
제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① (생 략) ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 확정된 기본계획을 지체 없이 관계 중앙행정기관의 장과 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 통보하고 관보에 고시하여야 한다.	제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① (현행과 같음) ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 확정된 기본계획을 지체 없이 관계 중앙행정기관의 장과 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 통보하고 관보에 고시하여야 한다.
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. ~ 3. (생 략) 4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법 <후	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. ~ 3. (현행과 같음) 4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방

단 신설)

5. ~ 8. (생략)

- 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.
- 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确定的 정비계획을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하며, 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

〈신설〉

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

법. 이 경우 공사중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 포함되어 있는 경우에는 제2조제2호가목 및 마목부터 사목까지의 정비방법을 통하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통하여 완공·활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하여야 한다.

5. ~ 8. (현행과 같음)

- 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·구청장과 의 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 건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 이를 확정하여야 한다. 〈단서 삭제〉
- ④ 제2항 및 제3항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방의회의 의견청취와 지방건축위원회의 심의 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ⑤ 시·도지사는 제3항에 따라确定的 정비계획을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하며, 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

제7조(공사중단 위험건축물의 철거 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사중단 건축물로서 철거가 불가피하다고 인정하는 건축물(이하 이 조에서 “공사중단 위험건축물”이라 한다)에 대하여 정비계획에서 정하는 바에 따라 건축주에게 철거를 명할 수 있다. 다

나 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.

〈신 설〉

〈신 설〉

〈신 설〉

만, 정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 철거를 명할 수 있다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 공사중단 건축물
2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애를 초래할 우려가 있는 공사중단 건축물

- ② 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 철거를 명한 경우 건축주는 특별한 사정이 없으면 6개월 이내에 공사중단 위험건축물을 철거하여야 한다. 이 경우 「건축법」 제11조제1항에 따라 받은 허가나 같은 법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 본다.

- ③ 시장·군수·구청장은 공사중단 위험건축물 건축주가 특별한 사정이 없음에도 불구하고 제2항에 따른 철거의무를 이행하지 아니한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 공사중단 위험건축물을 철거하거나 해당 공사중단 위험건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 해당 공사중단 위험건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리(이하 이 조에서 “공사중단 위험건축물등”이라 한다)를 제11조에 따라 취득하기 위한 조치를 할 수 있다.

- ④ 시장·군수·구청장이 제3항에 따라 철거할 공사중단 위험건축물 건축주의 소재를 알 수 없는 경우 해당 공사중단 위험건축물에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 90일이 지난 날까지 공사중단 위험건축물 건축주가 공사중단 위험건축물을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

- ⑤ 시장·군수·구청장은 제3항 또는 제4항에 따라 공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 제3

〈신 설〉 〈신 설〉	항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 경우에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다. ⑥ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다. 1. 공사중단 위험건축물 건축주가 보상비 수령을 거부하는 경우 2. 공사중단 위험건축물 건축주의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우 3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우 ⑦ 시·도지사는 제3항 또는 제4항에 따른 공사중단 위험건축물의 철거나 공사중단 위험건축물등의 취득이 완료된 때에는 정비계획을 변경하여야 한다.
제7조의2(안전조치명령) 시·도지사는 실태조사 결과 공사중단 건축물등의 안전성 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 건축주에게 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다. 1. 공사현장 출입통제를 위한 안전울타리 등의 설치 및 정비, 경고문의 설치 2. 공사중단 건축물등의 구조물 및 가설재 등의 탈락, 붕괴 및 비산 방지 3. 구조물 및 터파기 공간에 고인 물의 양수 4. 지하 흙막이 및 옹벽의 안정성 확보 조치 5. 그 밖에 공사중단 건축물등으로 인하여 지역 주민의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치 〈신 설〉	제7조의2(장기공사중단 위험건축물의 철거) ① 제7조제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공사중단 건축물로서 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 위험건축물”이라 한다)의 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 장기공사중단 위험건축물의 철거를 명하여야 한다. ② 제1항에 따른 장기공사중단 위험건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용한다.
〈신 설〉	제7조의3(안전조치명령 등) 시장·군수·구청장은 실태조사 결과 공사중단 건축물등의 안전성 확보 또는 미관 개선을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 건축주에게 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다. 1. 공사현장 출입통제를 위한 안전울타리 등의 설치 및 정비, 경고문의 설치 2. 공사중단 건축물등의 구조물 및 가설재 등의 탈락, 붕괴 및 비산 방지 3. 구조물 및 터파기 공간에 고인 물의

	양수 4. 지하 흙막이 및 옹벽의 안정성 확보 조치 5. 공사중단 건축물을 가리는 가림막 설치 6. 그 밖에 공사중단 건축물등으로 인하여 지역 주민의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치
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 주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.	제8조(공사비용의 보조 등) ① 지방자치단체의 장은 건축미학적 가치 또는 공공의 용도로의 전환을 통한 활용 여부 등을 종합적으로 고려하여 공사중단 건축물의 공사 재개 또는 철거(제7조 및 제7조의2에 따라 철거하는 경우는 제외한다)가 필요하다고 판단하면 새로운 건축주를 주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용 또는 철거비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.
② (생략)	② (현행과 같음)
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 건축분쟁전문위원회에 위임할 수 있다.	제9조(분쟁의 조정) ① 시장·군수·구청장은 공사중단 건축물의 공사 재개를 위하여 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자 간의 분쟁을 조정할 수 있다. ② 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자는 시장·군수·구청장에게 제1항에 따른 조정을 신청할 수 있다. ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 분쟁의 조정을 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축분쟁전문위원회에 위임할 수 있다.
④ (생략)	④ (현행과 같음)
제11조(공사중단 건축물등의 취득) ① 시·도지사 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 공사중단 건축물등을 그 소유자와 개별 합의에 의한 가격으로 매수하거나, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용, 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」에 따른 공매를 통하여 취득할 수 있다.	제11조(공사중단 건축물등의 취득) ① 시장·군수·구청장 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 공사중단 건축물등을 그 소유자와 개별 합의에 의한 가격으로 매수하거나, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용, 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」에 따른 공매를 통하여 취득할 수 있다.

② (생 략) ③ 제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의 또는 수용의 방법으로 공사중단 건축물등을 취득하는 경우 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 제6조제4항에 따른 정비계획의 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다. ④ (생 략)	② (현행과 같음) ③ 제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의 또는 수용의 방법으로 공사중단 건축물등을 취득하는 경우 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 제6조제5항에 따른 정비계획의 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다. ④ (현행과 같음)
제12조(취득한 공사중단 건축물의 정비) ① 시·도지사 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 제11조제1항에 따라 공사중단 건축물등을 취득한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 지체 없이 철거, 신축 또는 그 공사를 재개하여야 한다. ② 시·도지사는 제1항에 따라 공사를 재개하는 경우 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조에도 불구하고 공사중단에 책임이 없는 건축관계자와 해당 공사를 위한 계약을 우선하여 체결할 수 있다.	제12조(취득한 공사중단 건축물의 정비) ① 시장·군수·구청장 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 제11조제1항에 따라 공사중단 건축물등을 취득한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 지체 없이 철거, 신축 또는 그 공사를 재개하여야 한다. ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 공사를 재개하는 경우 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조에도 불구하고 공사중단에 책임이 없는 건축관계자와 해당 공사를 위한 계약을 우선하여 체결할 수 있다.
제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시·도지사는 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자(이하 “위탁사업자”라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 공사중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다. 1. ~ 3. (생 략) ② 시·도지사는 제1항에 따라 위탁사업자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 위탁사업협약서를 위탁사업자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 1. ~ 6. (생 략)	제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시장·군수·구청장은 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자(이하 “위탁사업자”라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 공사중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 위탁사업자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 위탁사업협약서를 위탁사업자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 시·도지사 의 지원 사항	7. 시장·군수·구청장 의 지원 사항
8. (생략)	8. (현행과 같음)
③ 위탁사업협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시·도지사 와 위탁사업자가 협의하여 변경한다.	③ 위탁사업협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장 과 위탁사업자가 협의하여 변경한다.
④ (생략)	④ (현행과 같음)
제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① 시·도지사 는 장기간 건축공사가 중단되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 인하여 해당 건축주가 건축공사를 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때로서 다음 각 호의 요건이 충족된 경우에는 제12조의2제1항제1호부터 제3호까지의 자 중에서 건축주를 대신하여 건축공사를 시행할 사업대행자(이하 “사업대행자”라 한다)를 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.	제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① 시장·군수·구청장 은 장기간 건축공사가 중단되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 인하여 해당 건축주가 건축공사를 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때로서 다음 각 호의 요건이 충족된 경우에는 제12조의2제1항제1호부터 제3호까지의 자 중에서 건축주를 대신하여 건축공사를 시행할 사업대행자(이하 “사업대행자”라 한다)를 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
② 시·도지사 는 제1항에 따라 사업대행자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 사업대행협약서를 사업대행자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.	② 시장·군수·구청장 은 제1항에 따라 사업대행자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 사업대행협약서를 사업대행자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
③ 사업대행협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시·도지사 와 사업대행자가 협의하여 변경한다.	③ 사업대행협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장 과 사업대행자가 협의하여 변경한다.
④ ~ ⑧ (생략)	④ ~ ⑧ (현행과 같음)
제12조의4(방치건축물 정비사업에 대한 특례 등) ① 시·도지사 는 제12조의2에 따른 사업시행자 및 제12조의3에 따른 사업대행자가 정비하는 공사중단 건축물에 대하여는 다음 각 호의 기준을 완화하여 적용할 수 있다.	제12조의4(방치건축물 정비사업에 대한 특례 등) ① 시·도지사 가 위탁사업자 및 사업대행자의 요청에 따라 정비계획에 다음 각 호의 기준을 완화하는 내용을 포함하여 고시한 때에는 다음 각 호의 기준을 완화하여 적용할 수 있다.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
3. 그 밖에 관계 법령의 위임 규정에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 기준(관계법령에서	3. 「주택법」 제35조에 따른 주택건설기준 중 대통령령으로 정하는 사항

조례로 정할 수 있는 한도를 설정한 경우 이를 초과할 수 없다) 〈신 설〉 ②·③ (생 략) ④ 제12조의2 또는 제12조의3에 따른 정비사업의 정산 결과 지출액이 수입액보다 많은 경우 시·도지사는 그 초과 지출액을 고려하여 관할 지역에서 해당 위탁사업자 또는 사업대행자가 시행하는 다른 정비사업의 지출액을 산정하도록 할 수 있다. ⑤ 정비사업을 통하여 발생한 잉여금은 제13조에 따른 공사중단 건축물 정비기금에 적립하여야 한다. ⑥ (생 략)	4. 그 밖에 관계 법령의 위임 규정에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 기준(관계법령에서 조례로 정할 수 있는 한도를 설정한 경우 이를 초과할 수 없다) ②·③ (현행과 같음) ④ 제12조의2 또는 제12조의3에 따른 정비사업의 정산 결과 지출액이 수입액보다 많은 경우 시장·군수·구청장은 그 초과 지출액을 고려하여 관할 지역에서 해당 위탁사업자 또는 사업대행자가 시행하는 다른 정비사업의 지출액을 산정하도록 할 수 있다. ⑤ 정비사업을 통하여 발생한 잉여금은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제13조에 따른 공사중단 건축물 정비기금에 적립하여야 한다. ⑥ (현행과 같음)
제13조(공사중단 건축물 정비기금의 설치) ① 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 공사중단 건축물 정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 하고, 시장·군수·구청장은 관할 구역에서 시행되는 정비사업의 지원 등을 위하여 필요한 경우 정비기금을 설치·운용할 수 있다. ② 정비기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. (생 략) 2. 제7조제2항에 따라 징수한 대집행 비용 3. ~ 5. (생 략) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. 제7조제2항에 따른 대집행 2. ~ 6. (생 략) ④·⑤ (생 략)	제13조(공사중단 건축물 정비기금의 설치) ① 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사는 정비사업의 지원 등을 위하여 공사중단 건축물 정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 하고, 시장·군수·구청장은 관할 구역에서 시행되는 정비사업의 원활한 수행 등을 위하여 필요한 경우 정비기금을 설치·운용할 수 있다. ② 정비기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. (현행과 같음) 〈삭 제〉 3. ~ 5. (현행과 같음) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. 제7조 및 제7조의2에 따른 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 직권 철거 2. ~ 6. (현행과 같음) ④·⑤ (현행과 같음)
제13조의2(정비지원기구의 설치·운영) ① (생	제13조의2(정비지원기구의 설치·운영) ①

략) ② 정비지원기구는 다음 각 호의 사항을 수행한다. 1.·2. (생략) 3. 정비사업의 시행 4.·5. (생략) ③ 정비지원기구는 정비사업 시행에 따른 잉여수익금이 발생할 경우 별도회계로 관리하여야 한다. 이 경우 수익금은 정비사업의 용도로만 사용하여야 한다.	(현행과 같음) ② 정비지원기구는 다음 각 호의 사항을 수행한다. 1.·2. (현행과 같음) 3. 제12조의2 및 제12조의3에 따른 정비사업의 시행 4.·5. (현행과 같음) ③ 정비지원기구는 선도사업 및 정비사업 시행에 따른 잉여수익금이 발생할 경우 별도회계로 관리하여야 한다. 이 경우 수익금은 정비사업의 용도로만 사용하여야 한다.
제13조의3(공사중단 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) ① 국토교통부장관은 정비사업을 추진하기 위하여 선도사업을 추진할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 해당 공사중단 건축물을 관할하는 시·도지사와 협의하여야 한다. ② (생략) ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 선도사업에 참여하는 시·도, 위탁사업자, 사업대행자 및 정비지원기구 등에게 재정적·행정적 지원을 할 수 있다. ④ 선도사업의 추진에 필요한 공사중단 건축물등의 취득 및 정비에 관하여는 제11조 및 제12조를 준용한다. 이 경우 제11조 중 “정비사업”은 “선도사업”으로, “제6조제4항에 따른 고시”는 “선도사업을 위한 계획의 고시”로 보고, 제11조 및 제12조 중 “정비계획”은 “선도사업을 위한 계획”으로 본다. ⑤ 제2항에 따른 선도사업을 위한 계획의 수립·고시 및 추진 절차 등은 대통령령으로 정한다.	제13조의3(공사중단 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) ① 국토교통부장관은 정비사업을 추진하기 위하여 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 해당 공사중단 건축물을 관할하는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다. ② (현행과 같음) ③ 제2항에도 불구하고 국토교통부장관은 시장·군수·구청장이 시·도지사와 협의하여 요청하는 경우에는 정비지원기구를 사업시행자로 지정하여 선도사업을 위한 계획을 수립할 수 있다. 선도사업을 위한 계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. ④ 국토교통부장관은 제1항 및 제3항에 따른 선도사업에 참여하는 특별자치도·특별자치시·시·군·자치구, 위탁사업자, 사업대행자 및 정비지원기구 등에게 재정적·행정적 지원을 할 수 있다. ⑤ 선도사업의 추진에 필요한 공사중단 건축물등의 취득, 정비 및 정비사업의 특례에 관하여는 제11조, 제12조 및 제12조의4를 준용한다. 이 경우 제11조 중 “정비사업”은 “선도사업”으로, “제6조제5항에 따른 고시”는 “선도사업을 위한 계획의 고시”로 보고, 제11조, 제12조 및 제12조의4 중 “정비계획”은 “선도사업을 위한 계획”으로 본다.

〈신 설〉	⑥ 제2항에 따른 선도사업을 위한 계획의 수립·고시 및 추진 절차 등은 대통령령으로 정한다.
제14조(권한의 위임) ① 시·도지사는 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있다.	제14조(권한의 위임) ① 시·도지사(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)는 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)에게 위임할 수 있다.
제16조(벌칙) 제7조제1항 또는 제7조의2를 위반한 건축주는 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처한다.	제16조(벌칙) 제7조의3을 위반한 건축주는 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처한다.

붙임3 용마산근린공원 관련 주요 현황

□ 민간공원조성 사업개요 (舊 용마랜드)

○ 사 업 명 : 용마도시자연공원(망우지구) 조성사업

○ 위 치 : 중랑구 망우동 산69-1 일대

○ 면 적 : 161,152 m^2 (48,748평)

○ 사업기간 : '83. 4. 18. ~ '99. 12. 31.

- 최초인가일 : '83. 4. 18. (서울시고시 제225호)

- 최종인가일(19차) : '99. 1. 14. (중랑구고시 제1999-2호)

※ '07. 12. 06. : 도시계획사업 시행자지정 및 관리허가 취소 처분

- 사유 : 허가조건 위반(사업기간도과, 공사중단, 임차권상실 등)

○ 사업시행자

- 최 초 : 평산신씨전참공파 종중('83. 4. 18. ~ '90. 9. 27.)

- 변 경 : 김○○('90. 9. 28. ~ '99. 12. 31.)

※ 도시계획사업시행자 권리·의무 양도·양수 허가

○ 토지소유자 : 평산신씨전참공파 종중

○ 시설현황

(단위 : m^2)

계	기반 시설	조경 시설	휴양 시설	유희 시설	운동 시설	편의 시설	관리 시설	녹지 (기타)
161,152	8,005	85	142	4,860	33,496	10,157	3,748	100,659
세부 시설	도로 광장	분수대	노인정	어린이 놀이터, 유기시설 (12종)	수영장, 정구장, 골프연습장, 눈썰매장, 종합문화체육관, 배드민턴장, 승마장	주차장, 탈의실, 음식점, 매점, 화장실	관리사무실, 창고, 급수시설, 매표소	녹지

- 운영시설 : 골프연습장, 테니스장, 배드민턴장, 주차장, 관리사무소

- 미운영시설 : 눈썰매장, 수영장, 유희시설

- 공사중단 시설 : 종합문화체육관, 승마장

- 기타 : 신씨 종중 묘역(28기)

□ 주요 추진경위

- '83.04.18. : “용마도시자연공원” 조성사업 시행인가
 - 사업규모 : 161,152 m^2 (어린이놀이터, 운동·편익·관리시설 등 설치)
- '87.02.02. : 종합유원시설 영업허가
- '90.09.28. : 공원조성사업 시행자 변경 허가
- '99.01.14. : 19차 실시계획 변경 인가 (최종)
- '99.11.10. : 스포츠센터 분양사건 발생, 사업시행자 구속
- '07.12.06. : 도시계획사업시행(인가) 및 관리허가 취소 처분
- '14.12.16. : 공원조성계획 변경 입안 제안
- '15.09.15. : 도시공원위원회 본위원회 심의 (조건부 가결)
- '16.01.14. : 공원조성계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
 - ⇒ 자연 속에서 휴식과 힐링이 결합된 가족중심의 휴식 공간조성
- '17.04.28. : 공원조성계획 변경 입안 제안
 - ⇒ 공원운영의 안정성 및 지속성 확보에 필요한 수익률 제고 등
- '17.11.21. : 도시공원위원회 본위원회 심의 (조건부 통과)
- '18.09.~11. : 사업자 공개 모집 공고
- '19.~현재. : 용마랜드 개발 방향 논의 중 (사업시행자)