

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 3차 정비계획(안)

의견청취안

심 사 보 고

의 안 번 호	2664
------------	------

2025. 4. 21.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 3. 31. 서울특별시시장 제출
2. 회부일자: 2025. 4. 2.
3. 상정 및 의결일자
 - 제330회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2025. 4. 21. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최진석 주택실장)

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

2. 주요내용

가. 정비계획(안)

구분	계	완료 (해결)	공공주도 (취득장비/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

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

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

-
- 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

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.

<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

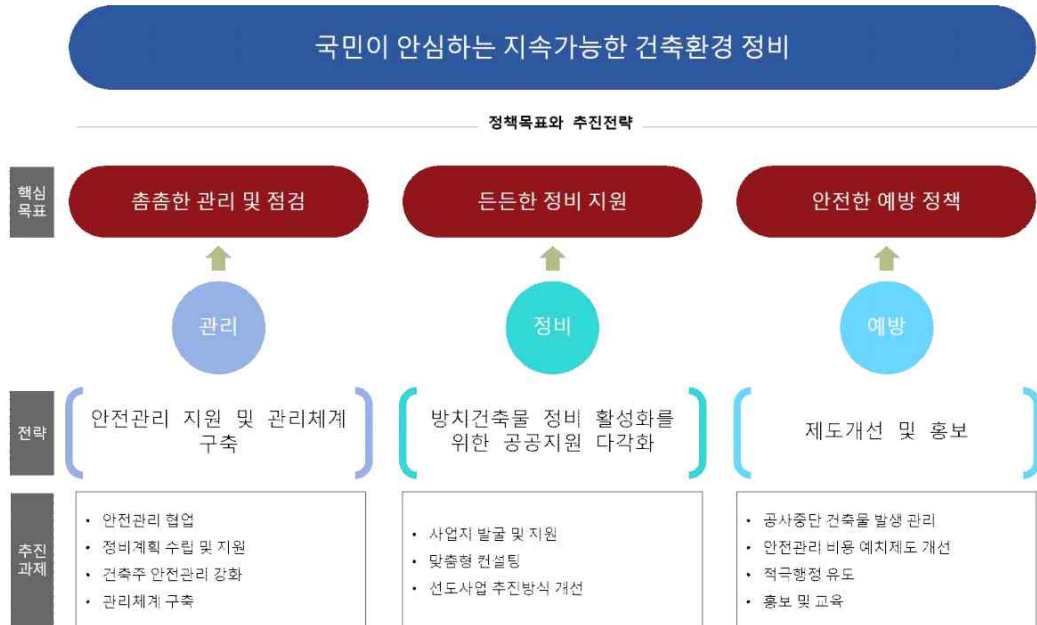
- 제3차 기본계획은 ‘제1·2차 기본계획에 따른 공공 주도 정비사업을 지속 추진하고, 민간의 역할 강화와 다양한 공공의 지원을 통한 공사중단 건축물의 정상화와 체계적 관리’라는 기본방향 하에, “국민이 안심하는 건축환경 정비”를 위해 “관리·정비·예방”의 3대 전략과제 및 11개 실천과제를 제시하고 있음.

이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

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·NH 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	• (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 안전 펜스 및 안내판 설치, 가설시설물 정비 등 최소한의 안전조치 실시

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

- 다만, 공사중단 건축물 정비사업의 공공부분의 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
• (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·도지사가 정비사업을 직접 수행할 수 있는 재정적·인적 여건이 충분하지 않은 경우 위탁사업자* 또는 사업대행자를 지정하여 정비사업 시행 가능	• (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	* 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)

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

- 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 (개월)	현 최고층수	공정률	중단 사유	건축물상태	
								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	종량구	망우동 신69-1외 8	274	4F	38%	자금 부족	정기확인	분석, 조치 필요
9	추가	종량구	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

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.

다. 건축물별 정비계획(안) 검토

- 제3차 정비계획 대상인 총11개소는 제2차 정비계획에 포함된 기존 건축물 8건과 신규로 포함된 건물 3건이며, 정비계획 결과는 대부분 ‘안전조치명령’(10개소)으로, ‘철거명령’은 1개소임⁶⁾.

<공사중단 장기방치 건축물 3차 정비계획(안) 총괄>

No.	소재지		용도	중단기간	공공주도			철거		공공지원		안전조치명령	비고
					지자체주도(취득)	위탁사업	대행사업	직권철거	철거명령	공사비보조	분쟁조정		
기존1	종로	동숭동 25-3	단독주택	13년 1개월								●	-
기존2		명륜3가 142-1	단독주택	20년 1개월								●	공사재개 추진 중
기존3		평창동 566-1	기타 시설	20년 8개월								●	매도추진 중
기존4		평창동 389-1외 2필지	공동주택	19년 8개월								●	해체공사 완료
기존5	도봉	방학동 705-9	공동주택	11년 1개월								●	공사재개 예정
기존6		방학동 611-2	공동주택	4년 1개월	-	-	-	-	-	-	-	-	사용승인 완료
기존7	관악	봉천동 704-1	주상복합	11년 8개월					●				해체공사 예정
기존8	강남	청담동 5-18외 5필지	판매시설	14년 11개월								●	공사재개 예정
기존9	중랑	망우동 산69-1외 8필지	판매시설	24년 8개월								●	-
신규1		면목동 14-10외 1필지	단독주택	10년 2개월								●	소송 중
신규2	금천	독산동 146-8	공동주택	4년 10개월								●	공사재개
신규3	성북	성북동 1-157	단독주택	8년 8개월								●	해체공사 완료

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

① 해체공사 완료(2건) - 안전조치명령

- ‘종로구 평창동 389-1번지의 2필지(기존4)’와 ‘성북구 성북동 1-157번지(신규3)’는 해체공사가 완료된 상황으로 건축물의 붕괴 등 위험은 없으나, 펜스 등 외부관리와 안전모니터링이 필요한 상황임.

 이전	구분	내용
	위치	종로구 평창동 389-1외 2필지
 현재	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.	

 이전	구분	내용
	위치	성북구 성북동 1-157
 현재	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 확인되는데, 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.



이전



현재

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.



이전



현재

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	구분	내용
	위치	강남구 청담동 5-18 일원
 현재	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	구분	내용
	위치	종랑구 면목동 14-10 외 1필지
 현재	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.	

④ 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	제종일반주거지역, 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(검토보고서 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.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 동의(출석위원 전원 찬성)

- 부대의견: 공사중단 장기방치 건축물이 붕괴위험 등으로 시민안전을 위협하는 경우에 대응하여, 현행법에 따른 징역 또는 벌금 등 벌칙 외에도 행

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.

정청이 안전조치명령 또는 철거명령에 대한 실효성을 확보할 수 있도록
과태료 또는 이행강제금 등의 도입을 위한 법개정 건의를 추진할 것

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 3차 정비계획(안) 의견청취안

의 안 번 호	2664
------------	------

제출년월일 : 2025년 3월 31일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 제안이유

- 가. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제5조에 의거 국토교통부장관이 수립한 「공사중단 장기방치 건축물 정비 기본계획」에 따라 같은 법 제6조의 규정에 의거 서울특별시장의 수립·시행하는 법정계획입니다.
- 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 정비계획(안)을 작성한 것으로
- 다. 2024년 3월부터 2025년 3월까지 법률 검토, 전문가 자문, 자치구 협의 및 건축주 등 이해관계자에 대한 사업설명회를 개최하고 본 서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(안)에 대해 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조제2항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

2. 주요내용

가. 정비계획(안)

구분	계	완료 (해결)	공공주도 (취득장비/위탁 사업/대행사업)	철거 (작관철거/ 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

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조
- 「서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 조례」 제4조 및 제5조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 정비계획(안) 총괄 1부.

※ 작성자: 주택실 건축기획과 전지현(☎ 2133-7113)

(붙임) 공사중단 장기방치 건축물 3차 정비계획(안) 총괄

○ 제3차 공사중단 건축물: 총12개소

- 완료(1개소), 안전조치명령(10개소), 철거명령(1개소)

[illegible]