

대구광역시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획안 의견제시의 건

검 토 보 고

1. 검토경과

- 제 출 자 : 대구광역시장 (도시재창조국장)
- 회부일자 : 2019년 9월 9일

2. 제출 근거 및 사유

- 근 거 : 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조제2항

※ 국토교통부 정비기본계획('16.12월)에 따라 시장은 정비계획 수립

○ 사 유

- 재정문제 및 복잡한 권리관계 등으로 자발적인 해결이 어려운 공사중단 방치건축물을 체계적으로 정비하여 주거안전 및 도시미관을 개선하고,
- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조제2항에 따라 대구광역시 공사중단 방치건축물 정비계획(안)을 수립하기 위해 대구광역시 의회 의견을 청취하고자 함.

3. 제안 내용 요약

가. 장기방치건축물 정비계획 개요

○ 정비대상 및 정비방향

- 대상 : 시내 공사중단(2년 이상) 건축물 3개구 3개소

구·군	소재지	용도	연면적 (㎡)	공정율 (%)	방치기간 (허가년도)	안전등급 (구조기법)
동구	용계동 15-2	공동주택	2,902	15%	118개월 (2006년)	D/D
남구	대명동 1623-60	공동주택	9,827	70%	100개월 (2003년)	C/C
북구	북현동 416-2	업무시설	40,788	80%	217개월 (1989년)	B/C

- 방향 : 공사중단 장기방치 건축물의 안전상태와 주변여건 등을 기반으로 사업추진여건 분석, 건축주 및 이해관계자의 추진의지 등을 종합적으로 반영하여 추진 가능한 정비계획 수립

○ 정비여건 분석방법

- 입지분석, 시급성 및 파급효과 정리
- 구군 담당자 및 건축주 면담으로 시급성 및 추진의지 확인
- 그 외 유치권자 및 채권현황 등 파악하여 공사재개 용이성 분석
- 주변 시세, 부동산 실거래가, 선호하는 용도 등 파악하여 사업성 분석

○ 정비방법 결정기준

- 공사재개 : 정비사업, 자력 공사재개 지원, 분쟁조정
- 철거 : 자진철거, 행정대집행
- 안전관리 : 안전조치 등 현상태 유지

나. 방치건축물 정비여건 분석 (자료 : 별첨)

다. 정비방법 결정 및 우선순위 (자료 : 별첨)

4. 추진경위 및 향후계획

- 정비계획(안)수립 : 2018. 12월
- 이해관계인 정비계획(안) 통보 : 2019. 6월
- 사업설명회 개최 및 의견수렴 : 2019. 7월
- 관할 구청장 협의 : 2019. 8월
- 시의회 의견청취 : 2019. 9월
- 지방건축위원회 심의 : 2019. 10월
- 정비계획 확정 및 공고 : 2019. 11월

5. 검토보고

- 본 의견제시의 건은 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 "방치건축물정비법") 제6조에 의거 시장은 국토교통부장관이 수립한 “공사중단 건축물정비기본 계획”을 통보받아 이를 토대로 “공사중단 건축물 정비계획”을 수립하여야 하며, 정비계획을 수립할 경우 시의회의 의견을 청취하도록 규정되어 있어 이에 따른 것임.

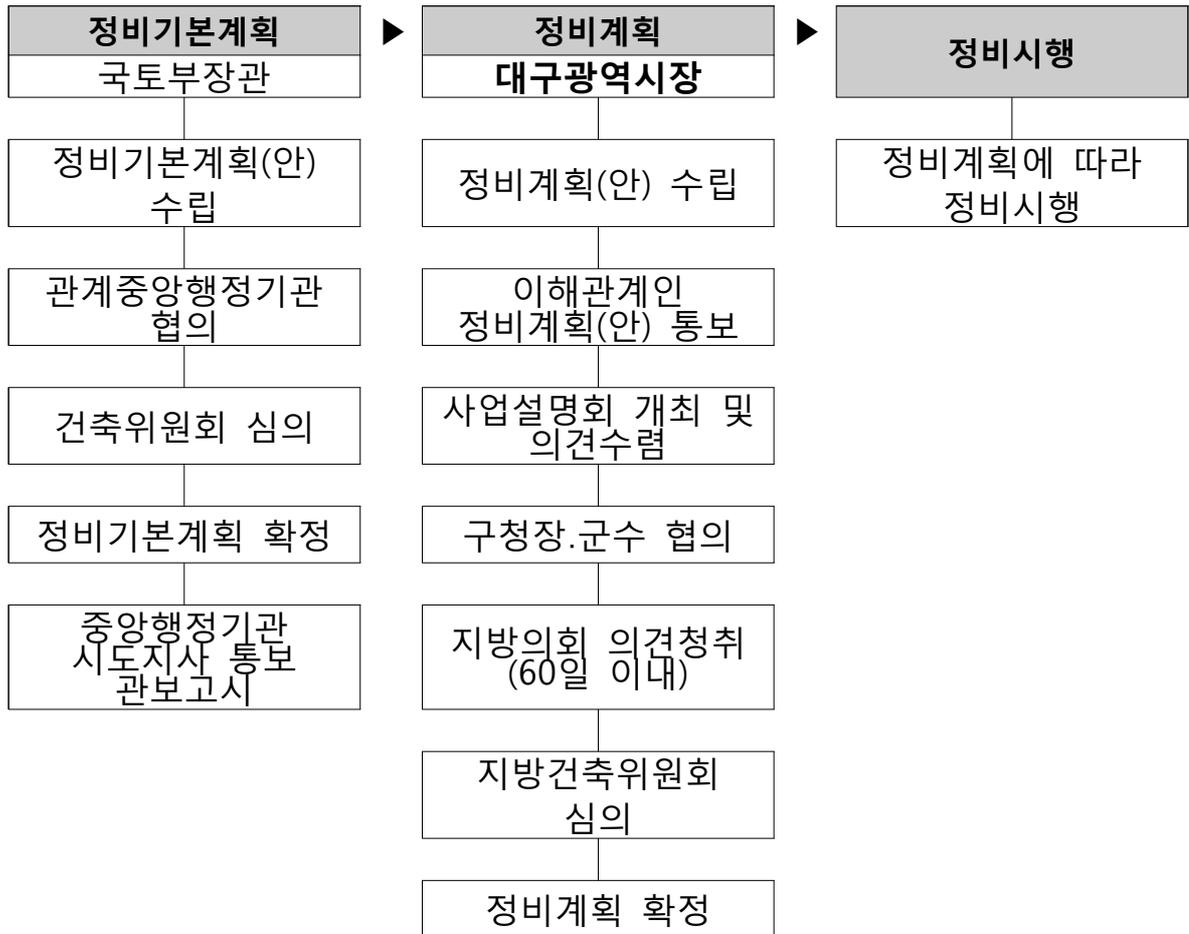
※ 공사중단건축물이란?

건축법 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 주택법 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 방치건축물정비법 제4조에 따른 국토교통부 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것

- 현재, 국토교통부는 단계적으로 방치건축물을 정비하고자 공

사중단 방치건축물에 대한 실태조사('15.10월~'16.8월) 및 정비기본계획을 수립한 바 있으며, 이를 토대로 시장이 정비계획을 수립토록 하고 있음.

※ 추진체계 및 절차



※ 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조제1항 :

제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등) 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

- 공사중단 건축물 정비계획 수립의 필요성을 살펴보면,
 - 부동산 경기 침체와 수요예측 실패, 건축 관계자 간 복잡한 이해관계 등으로 관내 곳곳에 건축공사장이 장기간 방치되

고 있으며,

- 이러한 장기방치 건축물은 관리가 되지 않은 상태로 도시미관을 해치고, 안전사고, 청소년 탈선 등 사회적 문제로 대두되고 있으며, 공중이 이용하는 장소에 흉물로 노출되어 지역상권의 침체로까지 이어지고 있어,
- 이를 해결하고자 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」이 2013.5월에 제정되었고 이를 근거로 공사중단 건축물에 대한 정비계획을 수립함으로써 체계적으로 정비를 할 수 있게 되었음.

○ 정비계획 수립을 위해 우리시에서는 본 계획수립(안)을 마련하여 이해관계인 정비계획(안) 통보, 사업설명회 개최 및 의견수렴, 관할 구청장과 협의 등의 절차를 이행하였으며, 시의회 의견 청취 후 건축위원회 심의를 거쳐 정비계획을 확정할 예정임.

○ 우리시의 공사중단 방치건축물은 전국 총 387개소 중 0.8%에 해당하는 3개소로 전국 시·도 중 비교적 양호한 현황을 보이고 있으며 유형별 현황을 살펴보면,

- 방치기간 : 최소 8년부터 최대 18년까지
- 건축물 용도 : 공동주택 2개소, 업무시설 1개소
- 연면적 : 1만㎡ 이하 2개소, 1만㎡ 초과 1개소
- 중단원인 : 사업주체 자금부족 및 부도로 분석되었음.

※ **공사중단 방치건축물 전국현황**

구분	계	충남	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
현장	387	56	23	15	3	15	7	9	2
비율(%)	100.0	14.5	5.9	3.9	0.8	3.9	1.8	2.3	0.5
구분	세종	경기	강원	충북	전북	전남	경북	경남	제주
현장	1	52	63	37	22	16	30	12	24
비율(%)	0.3	13.4	16.3	9.6	5.7	4.1	7.8	3.1	6.2

○ 정비대상 건축물 현황

가. 공사명 : 용계동 주거복합시설 건축공사(동구 용계동 15-2 외 1필지)

① 경관 위해정도

: 현재 2층까지 시공되어 경관위해정도는 비교적 적으나, 현장출입통제를 위한 가설울타리가 설치되어 있지 않고, 공사 자재 및 현장 주변 정리가 되지 않아 외관이 불량함

② 정비 시급성

: 공사현장 무단 출입을 통한 안전사고 위험이 상존하므로 안전사고 예방차원에서 공사재개 또는 철거 필요

③ 총평 : 건축주는 공사재개 의지가 확고함에 공사재개 시 까지 안전시설설치 및 관리 등의 조치 필요

나. 공사명 : 대명동 주상복합아파트(남구 대명동 1623-60 외 3필지)

① 경관 위해정도

: 전체14층 중 12층까지 시공되었고, 낙하물 방지망과 클라이밍폼이 외부에 설치되어 있으나, 방치된 이후 낙하물방지망 처짐, 거푸집과 가설울타리 부분에 녹이 발생되어 미관이 나쁜 상태임

- ② 정비 시급성 : 가설울타리가 설치되어 있어 안전사고 위험은 적으며 사업자의 추진의지에 따라 공사는 조속히 재개될 수 있음
- ③ 총평 : 공사재개 시까지 현장출입 통제 등의 안전조치 필요

다. 공사명 : 복현동 골든타워(복구 복현동 416-2)

- ① 경관 위해정도 : 현 공정률 80%로 외부인 출입방지를 위한 외부웬스가 설치되어 있어 경관 위해정도는 비교적 적음.
- ② 정비 시급성 : 현재 유치권도 해결된 상태로 사업자의 추진 의지에 따라 공사는 조속히 재개될 수 있음
- ③ 총평 : 공사재개 시까지 안전시설 설치 및 관리 등의 조치 필요

□ 종합검토의견

- 장기간 방치 건축물로 인한 도시미관 저해, 안전사고 발생, 청소년 탈선 등 사회적 문제로 대두되고 있으므로 방치건축물정비법을 근거로 공사중단 건축물에 대한 정비계획을 체계적으로 수립하여 정비할 필요성이 있음.
- 그러나, 이러한 장기 방치 건축물은 과도한 채무 등 복잡한 권리관계로 인하여 자발적 공사재개가 어려운 현실이나 우리시 장기방치 건축물(3개소)의 경우 자발적 공사재개의 추진 의지가 강하므로 자력 공사재개를 지원하는 방향으로 정비계획을 수립하는 것은 타당해 보임.

- 다만, 공사재개전이라도 가설울타리 미설치, 공사현장 주변정비 불량, 노후된 각종 가설자재 등으로 안전사고의 우려가 있으므로 이를 방지하기 위한 안전 대책이 필요해 보이며, 이를 위하여 「방치건축물정비법 제13조」에 규정된 정비 기금을 설치·운용할 필요가 있음.
- 아울러, 동구 용계동 소재 방치건축물의 경우 주요구조부와 가설구조물부분 안전총괄등급이 D1)이므로 안전사고가 발생하지 않도록 주기적인 관찰과 점검이 필요해 보임.
- 이상으로, 대구광역시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획안 의견제시의 건에 대한 검토보고를 마치겠습니다.

※ 안전등급 분류 기준

등급	시설물의 상태	
A (우수)	문제점이 없는 최상의 상태	
B (양호)	보조부재에 경미한 결함, 내구성 증진 위해 일부 보수가 필요한 상태	
C (보통)	주요 부재에 경미한 결함, 내구성·기능성·저하방지를 위한 보수가 필요 보조 부재에 광범위한 결함, 간단한 보강이 필요한 상태	
D (미흡)	주요 부재에 결함 발생, 긴급한 보수보강 필요, 사용제한 여부 결정	
E (불량)	주요 부재에 심각한 결함, 시설물의 안전에 위험, 즉각 사용금지, 보강·개축	
등급없음	본구조물	공사를 진행하지 않았거나 터파기만 진행한 경우 등급없음 부여
	가설구조물	나대지로 방치되어 있거나 준공단계에서 공사중단된 경우 등급없음 부여

1)

□ 별첨 : 방치건축물 정비여건 분석

○ 대구중단-1(용계동 주거복합시설 건축공사)

1) 건축현황

대지면적	1,350㎡	건축면적	589.27㎡	
건폐율	43.65%	연면적 합계	2,902.35㎡	
연면적 합계(용적률 산정용)	2,863.95㎡	용적률	212.14%	
건축물 명칭 : 용계동주거복합시설	주건축물수	2동	층수	9층
주용도 : 공동주택	세대 / 호 / 가구수	23세대	주차대수	25대
건축구조	철근콘크리트구조	현 공정률	15% (2층 슬라브완료)	
공사중단시기	2015년	민원발생여부	해당없음	
가시설물 상태	해당없음	유치권유무	해당없음	

2) 경관위해정도



공사현장은 동구 용계동 소재의 마을 안쪽에 위치하여 주변에 거주하는 주민에 현장이 노출되며, 현재 2층까지 시공되어 경관위해정도는 비교적 적음. 다만 현장을 출입을 통제하기 위한 가설울타리가 설치되지 않고, 공사자재 및 현장주변 정리가 되지 않아 불량한 외관을 가지고 있음

3) 시급성 및 파급효과 분석

시 급 성	<ul style="list-style-type: none"> • 2015년 2층 공사이후 중단되어 출입을 통제하기 위한 가설 울타리가 없고, 잔존 공사 자재 및 폐기물이 있어 공사현장 무단 출입을 통한 안전사고 위험이 상존함 • 주거지 내에 위치하여 미관이 좋지 않으며 안전사고예방 차원에서 공사재개 또는 철거가 필요함.
파급효과	<ul style="list-style-type: none"> • 건축규모가 작으나 조속히 공사재개시 주변환경 정비 및 주택공급에 기여

4) 사업성 및 추진의지 분석

도시계획	준주거지역	인접필지	개발제한구역	
인근유사시설	다세대 주택			
공사중단원인	건축주의 자금부족 및 부도			
부동산 수요	1인 가구 증가에 따른 나홀로 아파트 수요 꾸준히 증가			
구조물 활용	보수 후 사용가능			
사업성 확보	도심 외곽에 위치하여 분양주택으로 나홀로 세대 수요 증가 시 공사재개 가능			
공사 재개 시 예상사업수지	건축물①, 토지 가액②	조성건설비③	회수비용④	사업성검토
	14.5억	38.6억	66.6억	사업성 있음(추정)
구청 추진의지	공사재개 시까지 안전시설 설치 및 관리 등의 조치계획			
총 평	<p>○ 건축주는 사업자를 변경하여 공사 재개하고자 하는 추진 의지 확고히 밝힘</p> <p>○ 공사재개 시까지 안전시설 설치 및 관리 등의 조치계획</p>			

5) 이해관계자 현황 및 용이성 분석

이해관계자 추진의지	관련자 정보	건축주	달성포커스(황해정) 전화번호 : 010-6281-7996		
		토지주	백운구		
		설계자	박수현(건축사사무소 일진)		
		시공사	(주)미드인터내셔널종합건설		
	추진동의	정비방법	건축주	토지주	이해관계자
자력공사 재개지원		동의	의견없음	해당없음	
추진의지	사업자 및 건축물 용도 변경하여 공사재개 하고자 하는 계획으로 추진의지 있음				
사업추진 용이성	권리관계	유치권 없음			
	경매소송	해당없음			
	채권자수	해당없음			
총 평	○ 동구 용계동 준주거지역에 위치한 방치건축물 공사장으로, 1인 가구 증가에 따라 나홀로 아파트 수요가 증가하여 현재 용도로 수익성이 있을 것으로 판단하며, 건축주는 사업재개 의지가 있고 권리관계 소송 등이 없으므로 공사재개 가능함				

○ 대구중단-2 (대구 남구 대명동 주상복합아파트)

1) 건축현황

대지면적	1,397.6㎡	건축면적	940.25㎡
건폐율	67.28%	연면적 합계	9,827.07㎡
연면적 합계(용적률 산정용)	7,433.79㎡	용적률	531.9%
건축물 명칭 : 대명동 주상복합아파트	주건축물수	1동	층수
주용도 : 공동주택(부대시설)	세대 / 호 / 가 구수	60세대	주차대수 총75대 (옥내:69대, 옥외6대)
건축구조	철근콘크리트구조	현 공정률	70%(지상12층, 골조)
공사중단시기	2007년경	민원발생여부	도심미관저해 민원
가시설물 상태	가설울타리 설치	유치권유무	무

2) 경관위해정도



공사현장은 대구시 남구 대명동에 위치하고, 유동인구가 많은 대명역에 인접해 있음.

주요구조부는 전체14층 중 12층까지 시공완료 되고 낙하물 방지망과 클라이밍폼이 외부에 설치되어 있으며, 현장 출입통제를 위해 가설울타리가 설치되어 있음. 방치된 이후 낙하물방지망 처짐 및 거푸집과 가설울타리 부분의 녹이 발생되어 도시미관 저해가 유발되고 있음.

3) 시급성 및 파급효과 분석

시 급 성	<ul style="list-style-type: none"> • 토영건설(외) 50인 부도로 14층 중 12층 골조까지 완료된 채 중단되어 현장출입은 가설울타리로 통제되어 있어 안전 및 도시미관에 미치는 영향은 적으며, 현재 유치권도 해결된 상태로 사업자의 추진의지에 따라 공사는 조속히 재개될 것으로 판단
파급효과	<ul style="list-style-type: none"> • 도시미관이 개선되고, 다수의 점포 및 학원 분양으로 주변 상권이 동반상승, 지역경제 활성화에 기대

4) 사업성 및 추진의지 분석

도시계획	근린상업지역	인접필지	제3종일반주거	
인근유사시설	대상지 북쪽에 공동주택이 위치함.			
공사종단원인	<ul style="list-style-type: none"> • 1차 원인) 사업주체 부도 • 2차 원인) 건축물 소유자 명의에 대한 분쟁 및 소송 			
부동산 수요	<ul style="list-style-type: none"> • 도심의 지하철 역세권에 위치하며, 양호한 정주요건을 갖추어 충분한 수요가 있을 것으로 사료됨. 			
구조물 활용	<ul style="list-style-type: none"> • 보수 후 사용가능 			
사업성 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 양호한 정주요건을 갖추어 충분한 수요가 있으므로, 분양주택으로 적정한 가격이 산정된다면 사업성이 충분할 것으로 사료됨 			
공사 재개 시 예상사업수지	건축물①, 토지가액②	조성건설비③	회수비용④	사업성검토
	80.8억	138.1억	446.6억	사업성 있음(추정)
구청 추진의지	건축관계자 변경 소송 등 분쟁을 원만히 해결하기 위해 중재하였음.			
총 평	○ 건축주는 공사재개 의사가 충분하고 주변상권 등 여건이 불리한 것은 아니기에 장기적으로 공사재개 시 까지 현장 출입 통제 등의 안전조치를 실시			

5) 이해관계자 현황 및 용이성 분석

이해관계자 추진의지	관련자 정보	건축주	토영건설(주)		
		토지주	(주)나나주택		
		설계자	도원건축사사무소		
		시공사	평산종합건설(주)		
	추진동의	정비방법	건축주	토지주	이해관계자
자력공사 재개지원		동의	동의	해당없음	
추진의지	소유권 관련소송이 진행중이나, 건축주와 토지주 모두 사업재추진에 대한 의지가 있음.				
사업추진용 이성	권리관계	해당없음			
	경매소송	해당없음			
	채권자수	해당없음			
총 평		<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축주와 토지주 모두 사업재개에 대한 의지가 크며, 상호간 협의가 원만하게 될 경우 공사재개 가능함 ○ 공사재개 시까지 안전시설 설치 및 관리 등의 조치계획 			

○ 대구중단-3(대구 북현동 골든타워)

1) 건축현황

대지면적	2,783.6㎡	건축면적	1,613.23㎡	
건폐율	57.95%	연면적 합계	39,994.,43㎡	
연면적 합계(용적률 산정용)	25,084.32㎡	용적률	901.15%	
건축물 명칭 : 골든프라자	주건축물수	1동	층수	지하7층/지상17층
주용도 : 업무시설	세대 / 호 / 가구수	531호	주차대수	374대
건축구조	철근콘크리트구조	현 공정률	82%	
공사중단시기	1999년	민원발생여부	수분양자와 시행사간 협의중	
가시설물 상태	가설울타리 설치	유치권유무	무	

2) 경관위해정도



공사현장은 북구 북현동 소재의 북현오거리에 위치, 내부마감 공사중에 중단되었으며, 외부인 출입방지를 위한 외부 휀스도 설치되어 경관 위해정도는 비교적 적음.

3) 시급성 및 파급효과 분석

시 급 성	<ul style="list-style-type: none"> • 골조 및 일부마감 완료되었고 가설울타리로 통제되어 있어 안전 및 도시미관에 미치는 영향은 적으며, 유치권도 해결된 상태로 사업자의 추진의지에 따라 공사는 조속히 재개될 것으로 판단
파급효과	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로변에 위치하여 사업 재추진시 도시미관의 개선이 기대되고, 오피스텔 분양으로 다수의 경제활동 인구 유입이 예상되어 지역경제 활성화에 긍정적인 영향을 미칠것임.

4) 사업성 및 구청 추진의지 분석

도시계획	일반상업지역	인접필지	일반상업지역	
인근유사시설	다세대 주택			
공사중단원인	건축주의 자금부족 및 부도			
부동산 수요	1인 가구 증가에 따른 오피스텔 수요 꾸준히 증가			
구조물 활용	보수 후 사용가능			
사업성 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 양호한 정주요건을 갖추어 충분한 수요가 있으므로, 분양 오피스텔로 적정한 가격이 산정된다면 사업성이 충분할 것으로 사료됨 			
공사 재개 시 예상사업수지	건축물①, 토지가액②	조성건설비③	회수비용④	사업성검토
	462억	467억	1,211억	사업성 있음(추정)
구청 추진의지	도시재생뉴딜 사업 공모 추진 등 사업재개에 대한 의지가 강함.			
총 평	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 대지 주변은 도시재생 뉴딜사업으로 선정되어 경북대 혁신타운 사업이 추진될 예정이며, 대상지는 차량의 출입이 자유로우며, 도심간선 도로변 인근에 소재하는 바, 제반 교통사정은 양호 ○ 부근일대의 대로변은 상업용 건물, 근린생활시설로 형성되어 있고 후면지는 근린생활시설 등으로 형성되어 있음 ○ 간선도로변의 양호한 교통환경과 편의시설이 인근에 위치하여 적정한 분양가를 산정한다면 현재 용도로 수익성과 사업성이 있을것으로 판단됨 			

5) 이해관계자 현황 및 용이성 분석

이해관계자 추진의지	관련자 정보	건축주	(주)KPI&H		
		토지주	문성일		
		설계자	황재영 외 1인(동인건축사사무소)		
		시공사	건축주 직영공사		
	추진동의	정비방법	건축주	토지주	이해관계자
자력공사 재개지원		동의	동의	해당없음	
추진의지	도시재생뉴딜 사업 선정에 따른 주택도시기금 신청 등 공사재개 추진에 대한 의지가 강함.				
사업추진 용이성	권리관계	유치권 없음			
	경매소송	해당없음			
	채권자수	해당없음			
총 평	○ 건축주의 공사재개 의지가 있으며, 현재 공사재개를 위한 시공사 현장 투입 및 가시설 설치 준비단계임으로 자력 공사재개 지원으로 정비 결정				

□ 별첨 : 정비방법 결정 및 우선순위

○ 정비방법 결정

구분	세부 정비방법	합계	비고
공사재개	합계	3	
	소계	3	
	정비사업 자력 공사재개 지원	-	건축주 등 의견 반영
	분쟁조정	3	
철거	소계	-	
	자진철거	-	
	행정대집행	-	
안전관리	안전조치 등 현 상태 유지	-	

○ 정비방법 평가매점

관리 번호	정비 결정기준 평가매점					계
	시급성 및 파급효과	사업성	구·군 추진의지	이해관계자 추진의지	사업추진 용이성	
대구중단-1	10	20	3	10	5	48
대구중단-2	10	40	3	10	5	68
대구중단-3	10	40	9	20	10	89

○ 정비 우선순위 결정

관리번호	총괄의견	정비방법		우선순위
		대분류	소분류	
대구중단-1 (동구 용계동)	<ul style="list-style-type: none"> • 관계자 변경 등 행정절차 준비 및 검토 중 • 건축주 등 이해관계자의 공사재개 추진 의지가 있음. • 인근 안심연료단지 도시개발 사업의 진행 및 나홀로주택 수요증가에 따라 사업성 확보가 가능해질 것으로 사료 됨. • 이해관계자 의지 및 사업성 확보 가능성을 고려하여 자력 공사재개 지원으로 정비방법 결정 	공사재개	자력 공사재개 지원	3
대구중단-2 (남구 대명동)	<ul style="list-style-type: none"> • 관계자 변경 등 행정절차 준비 및 검토 중 • 건축주 등 이해관계자의 공사재개 추진 의지가 있음. • 도심 간선도로변 및 지하철역 인근의 좋은 교통여건을 가지고 있어 사업성 확보에 유리함. • 이해관계자 의지 및 사업성 확보 가능성을 고려하여 자력 공사재개 지원으로 정비방법 결정 	공사재개	자력 공사재개 지원	2
대구중단-3 (북구 복현동)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축주 등 이해관계자의 공사재개 추진 의지가 있음. • 최근 도시재생뉴딜사업 선정으로 주택 도시기금을 지원이 가능해짐. • 이해관계자 의지 및 사업성 확보 가능성을 고려하여 자력 공사재개 지원으로 정비방법 결정 	공사재개	자력 공사재개 지원	1