

대구광역시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(안) 의견청취

의안 번호	5484
----------	------

제출일자 : 2019. 9.

제 출 자 : 대 구 광 역 시 장
(도시재창조국장)

1. 안 건 명 : 대구광역시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획
(안) 의견청취

2. 제출근거 : 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」
제6조제2항

3. 제안이유

- 재정문제 및 복잡한 권리관계 등으로 자발적인 해결이 어려운 공사중단 방치건축물을 체계적으로 정비하여 주거안전 및 도시미관을 개선
- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조 제2항에 따라 대구광역시 공사중단 방치건축물 정비계획(안)을 수립하기 위해 대구광역시 의회 의견을 청취하고자 함

4. 제안내용

가. 장기방치건축물 정비계획 개요

- 목표 : 대구시민의 안전과 행복이 최우선인 쾌적하고 살기 좋은 도시환경 조성
- 기본방향

- 1) 공사중단 장기방치 건축물의 안전상태와 주변여건 등을 기반으로 전반적인 사업추진여건을 분석

- 2) 건축주 및 이해관계자의 추진의지 등을 종합적으로 반영하여 현실적이고 추진 가능한 정비계획을 수립

○ 정비계획 대상 (3개구 3개소)

관리번호	구·군	소재지	용도	연면적 (㎡)	공정율 (%)	방치기간 (허가년도)	안전등급 (구조/기설)
대구중단-1	동구	용계동 15-2	공동주택	2,902	15%	118개월 (2006년)	D/D
대구중단-2	남구	대명동 1623-60	공동주택	9,827	70%	100개월 (2003년)	C/C
대구중단-3	북구	북현동 416-2	업무시설	40,788	80%	217개월 (1989년)	B/C

○ 정비여건 분석방법

- 1) 기초자료를 토대로 입지분석, 시급성 및 파급효과 정리
- 2) 구·군 담당자 및 건축주 면담 실시하여 시급성 및 추진의지 확인
- 3) 그 외 유치권자 및 채권현황 등 현황 파악하여 공사재개 용이성 분석
- 4) 주변 시세, 부동산 실거래가, 선호하는 용도 등 파악하여 사업성 분석

○ 정비방법 결정기준

대분류	소분류	판단근거
공사재개	정비사업	<ul style="list-style-type: none"> • 건축주 등 이해관계자가 정비사업 추진을 희망하는 건축물 • 정비사업을 통한 사업성 확보 또는 토지비축 가능 건축물
	자력 공사재개 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 건축주 등 이해관계자의 공사재개 추진 의지가 있는 건축물 • 3년 이내 공사재개 가능성이 있는 건축물
	분쟁조정	<ul style="list-style-type: none"> • 분쟁조정을 통해 공사재개가 가능한 건축물
철거	자진철거	<ul style="list-style-type: none"> • 구조안전상 공사재개가 불가능하다고 판단되는 건축물 • 건축주의 사업추진 의지가 없으며, 사업성 확보가 불가능한 건축물
	행정대집행	<ul style="list-style-type: none"> • 안전관리 소홀, 노후·불량, 범죄발생 우려 등 공중의 안전에 심각한 위해가 우려되는 건축물 • 건축주로부터 철거 동의를 받은 건축물
안전관리	안전조치 등 현상태 유지	<ul style="list-style-type: none"> • 소송, 분쟁, 복잡한 채권관계, 사업성 미달 등 장기간 공사재개가 어려운 건축물 • 건축주 소재불명 등으로 정비방법 결정이 어려운 건축물

나. 방치건축물 정비여건 분석

○ 대구중단-1

- 1) 공사명 : 용계동 주거복합시설 건축공사
- 2) 소재지 : 동구 용계동 15-2 외 1필지
- 3) 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

4) 경 관 위 해 정 도



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

5) 시 급 성 및 파 급 효 과 분 석

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

6) 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 증가시 공사재개 가능			
공사 재개 시 예상사업수지	건축물①, 토지가액②	조성건설비③	회수비용④	사업성검토
	14.5억	38.6억	66.6억	사업성 있음(추정)
구청 추진의지	공사재개 시까지 안전시설 설치 및 관리 등의 조치계획			
총 평	○ 건축주는 사업자를 변경하여 공사 재개하고자 하는 추진의지 확고히 밝힘 ○ 공사재개 시까지 안전시설 설치 및 관리 등의 조치계획			

7) 이해관계자 현황 및 용이성 분석

이해관계자 추진의지	관련자 정보	건축주	달성포커스(황해정) 전화번호 : 010-6281-7996		
		토지주	백운구		
		설계자	박수현(건축사사무소 일진)		
		시공자	(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

- 1) 공사명 : 대구 남구 대명동 주상복합아파트
- 2) 소재지 : 대구시 남구 대명동 1623-60 외 3필지
- 3) 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	지하2층/지상14층
주용도 : 공동주택(부대시설)		세대/호/가구수		60세대	주차대수	총75대 (옥내:69대, 옥외6대)
건축구조		철근콘크리트구조		현 공정률	70%(지상12층,골조)	
공사중단시기		2007년경		민원발생여부	도심미관저해 민원	
가시설물 상태		가설울타리 설치		유치권유무	무	

4) 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 설치되어있음. 방지된 이후 낙하물방지망 처짐 및 거꾸집과 가설울타리 부분의 녹이 발생되어 도시미관 저해가 유발되고 있음.

5) 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

6) 사업성 및 추진의지 분석

도시계획	근린상업지역	인접필지	제3종일반주거	
인근유사시설	대상지 북쪽에 공동주택이 위치함.			
공사중단원인	<ul style="list-style-type: none">1차 원인) 사업주체 부도2차 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 현장출입 통제 등의 안전조치를 실시			

7) 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
사업추진용 이성	추진의지	소유권 관련소송이 진행중이나, 건축주와 토지주 모두 사업재추진에 대한 의지가 있음.			
	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

- 1) 공사명 : 대구 북현동 골든타워
- 2) 소재지 : 대구시 북구 북현동 416-2번지
- 3) 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 시행사 간 협의중
가시설물 상태		가설울타리 설치	유치권유무		무

4) 경관위해정도



공사현장은 북구 북현동 소재의 북현 오거리에 위치, 내부마감 공사중에 중단되었으며, 외부인 출입방지를 위한 외부 펜스도 설치되어 경관 위해 정도는 비교적 적음.

5) 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 미칠것 임.

6) 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 적절한 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 적절한 분양가를 산정한다면 현재 용도로 수익성과 사업성이 있을것으로 판단됨 				

7) 이해관계자 현황 및 용이성 분석

이해관계자 추진의지	관련자 정보	건축주	(주)KPI&H		
		토지주	문성일		
		설계자	황재영 외 1인(동인건축사사무소)		
		시공자	건축주 직영공사		
	추진동의	정비방법	건축주	토지주	이해관계자
		자력공사 재개지원	동의	동의	해당없음
추진의지	도시재생뉴딜 사업 선정에 따른 주택도시기금 신청 등 공사재개 추진 에 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 지원으 로 정비 결정			

다. 정비방법 결정 및 우선순위

○ 정비방법 결정

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

○ 정비방법 평가배점

관리 번호	정비 결정기준 평가배점					
	시급성 및 파급효과	사업성	구·군 추진의지	이해관계자 추진의지	사업추진 용이성	계
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		우선 순위
		대분류	소분류	
대구중단-1 (동구 용계동)	<ul style="list-style-type: none"> 관계자 변경 등 행정절차 준비 및 검토중 건축주 등 이해관계자의 공사재개 추진의지가 있음. 인근 안심연료단지 도시개발 사업의 진행 및 나홀로주택 수요증가에 따라 사업성 확보가 가능해질 것으로 사료됨. 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 검토중 건축주 등 이해관계자의 공사재개 추진의지가 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 추진의지가 있음. 최근 도시재생뉴딜사업 선정으로 주택도시기금을 지원이 가능해짐. 이해관계자 의지 및 사업성 확보 가능성을 고려하여 자력 공사재개 지원으로 정비방법 결정 	공사재개	자력 공사재개 지원	1

라. 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
- 지방의회 의견청취 : 2019. 9월
- 지방건축위원회 심의 : 2019. 10월
- 정비계획 확정 및 공고 : 2019. 11월