

의안번호	2210093
의 퇴 인	노종면의원
회 답 일	2025.9.5.
추계번호	25B2526

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 일부개정법률안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- (일부추계) 개정안에 따라 국토교통부장관이 사용중단 건축물에 대한 3년 주기의 실태조사를 실시하는 경우 추가재정소요는 2027년 3억 3,000만원 등 향후 5년 동안 6억 6,000만원(연평균 1억 3,200만원) 이상으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계	연평균
중단건축물 실태조사 (안 제4조)	330	-	-	330	-	660	132

주: 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대하여 국토교통부의 유사사례를 바탕으로 추계한 것으로, 향후 사업계획이 확정됨에 따라 사업비는 변동될 수 있으며 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제2조 (정의)	이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같음 1의2. “사용중단 건축물”이란 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 지상층 전유부분의 면적의 100분의 90 이상의 실질적인 사용이 중단된 총 기간이 5년 이상으로 확인된 것을 말함 <신설>	의무규정
		1의3. “중단 건축물”이란 공사중단 건축물 및 사용중단 건축물을 말함<신설>	의무규정
		1의4. “중단 건축물등”이란 중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말함	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
2	안 제4조 (중단 건축물 실패 조사)	국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 관한 <u>중단 건축물 실패조사</u>(이하 “실패조사”라 한다)를 3년마다 실시하여야 함(제1항) <u>이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)의 의견을 들어야 함<후단 신설></u> 1. 중단 건축물의 지역별 소재 현황 2. 중단 건축물별 공사 진행상황(공사중단 건축물에 한정한다) 및 중단기간 3. 중단 건축물별 중단의 직접적·간접적 원인 4. 중단 건축물별 권리관계 현황	의무규정
3	안 제6조 (중단 건축물 정비 계획의 수립 등)	시·도지사는 제5조제2항에 따라 기본계획을 통보받은 경우 이를 토대로 지체 없이 다음 각 호의 사항을 포함하는 <u>중단 건축물 정비계획</u>(이하 “정비계획”이라 한다)을 수립하여야 함(제1항) 3. <u>중단</u> 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정기준 4. <u>중단</u> 건축물별 정비 여부 및 정비방법. 이 경우 공사중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물 또는 <u>사용중단 기간이 10년 이상인 사용중단 건축물</u>이 포함되어 있는 경우에는 <u>다음 각 목의 구분에 따른</u> 방안을 구체적으로 마련하여야 함 가. 공사중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 포함되어 있는 경우: 제2조제2호가목 및 마목부터 사목까지의 정비방법을 통하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통하여 완공·활용할 수 있는 방안<신설> 나. 사용중단 기간이 10년 이상인 사용중단 건축물이 포함되어 있는 경우: 제2조제2호가목, 마목 및 바목의 정비방법을 통하여 해당 사용중단 건축물을 철거·활용할 수 있는 방안<신설> 5. 제12조제1항에 따라 <u>중단</u> 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획 6. <u>중단</u> 건축물등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획 6의2. 제11조에 따라 취득하여야 하는 <u>중단</u> 건축물등이 있는 경우 그 세부목록	의무규정
4	안 제7조 (중단 위험건축물의 철거 등)	시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 <u>중단 건축물</u>로서 철거가 불가피하다고 인정하는 건축물(이하 이 조에서 “중단 위험건축물”이라 한다)에 대하여 정비계획에서 정하는 바에 따라 건축주 또는 <u>소유자</u>에게 철거를 명할 수 있음. 다만, 정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 철거를 명할 수 있음(제1항)	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 <u>중단</u> 건축물 2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애를 초래할 우려가 있는 <u>중단</u> 건축물	재량규정
		시장·군수·구청장은 <u>중단 위험건축물 건축주 또는 소유자</u> 가 특별한 사정이 없음에도 불구하고 제2항에 따른 철거의무를 이행하지 아니한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 <u>중단 위험건축물</u> 을 철거하거나 해당 <u>중단 위험건축물</u> 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 해당 <u>중단 위험건축물</u> 의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리(이하 이 조에서 “ <u>중단 위험건축물등</u> ”이라 한다)를 제11조에 따라 취득하기 위한 조치를 할 수 있음(제3항)	
		시장·군수·구청장이 제3항에 따라 철거할 <u>중단 위험건축물</u> 의 건축주 또는 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 해당 <u>중단 위험건축물</u> 에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 2개 이상의 일간신문(해당 <u>중단 위험건축물</u> 이 소재한 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 1개 이상을 포함하여야 한다) 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 90일이 지난 날까지 <u>중단 위험건축물 건축주 또는 소유자</u> 가 <u>중단 위험건축물</u> 을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있음(제4항)	재량규정
		시장·군수·구청장은 제3항 또는 제4항에 따라 <u>중단</u> 등 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주 또는 소유자에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하여야 함. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 제3항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 경우(공사중단 건축물에 한정한다)에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있음(제5항)	의무규정 재량규정
		시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 함(제6항) 1. <u>중단 위험건축물</u> 의 건축주 또는 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우 2. <u>중단 위험건축물</u> 의 건축주 또는 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우	의무규정
5	안 제7조의2 (<u>장기중단 위험건축물</u> 의 철거)	제7조제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공사중단 건축물 또는 <u>사용중단 기간이 총 15년 이상인 사용중단 건축물로서</u> 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “ <u>장기중단 위험건축물</u> ”이라 한다)의 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주 또	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		는 소유자에게 해당 <u>장기중단</u> 위험건축물의 철거를 명하여야 함(제1항)	
		제1항에 따른 <u>장기중단</u> 위험건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용함(제2항)	의무규정
6	안 제8조 (공사비용의 보조 등)	지방자치단체의 장은 건축미학적 가치 또는 공공의 용도로의 전환을 통한 활용 여부 등을 종합적으로 고려하여 공사 중단 건축물의 공사 재개 또는 중단 건축물의 철거(제7조 및 제7조의2에 따라 철거하는 경우는 제외한다)가 필요하다고 판단하면 새로운 건축주 또는 소유자를 주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주 또는 소유자에게 공사비용 또는 철거비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있음	재량규정
7	안 제10조 (조세 감면)	지방자치단체는 중단 건축물등을 취득하여 신축 또는 공사를 재개하려는 자에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 그 취득세를 감면할 수 있음	재량규정
8	안 제11조 (<u>중단 건축물</u> 등의 취득)	시장·군수·구청장 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 중단 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 있음(제1항)	재량규정
9	안 제12조 (취득한 <u>중단 건축물</u> 의 정비)	시장·군수·구청장 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 제11조제1항에 따라 중단 건축물등을 취득한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 지체 없이 중단 건축물을 철거, 신축 또는 중단 건축물의 공사를 재개하여야 함(제1항)	의무규정
10	안 제12조의2 (위탁사업의 시행)	시장·군수·구청장은 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자(이하 “위탁사업자”라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있음(제1항)	재량규정
11	안 제13조 (중단 건축물 정비기금의 설치)	중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사는 정비사업의 지원 등을 위하여 중단 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 있음(제1항) 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용함(제3항) 1. 제7조 및 제7조의2에 따른 중단 위험건축물 및 장기중단 위험건축물의 직권 철거 2. (생략)	재량규정 의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		3. 제11조에 따라 취득하는 <u>중단</u> 건축물등의 건축주, <u>소유자</u> 또는 이해관계자에 대한 보상 4. 제12조, 제12조의2, 제12조의3에 따른 <u>중단</u> 건축물의 철거, 신축 또는 공사 재개	
12	안 제13조의2 (정비지원기구의 설치·운영)	정비지원기구는 다음 각 호의 사항을 수행함(제1항) 1. <u>중단</u> 건축물 실태조사 지원 2. <u>중단</u> 건축물의 정비기본계획 및 정비계획 수립 업무 지원	의무규정
13	안 제13조의3 (<u>중단</u> 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원)	국토교통부장관은 정비사업을 촉진하기 위하여 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있음. 이 경우 국토교통부장관은 해당 <u>중단</u> 건축물을 관할하는 시장·군수·구청장과 협의하여야 함(제1항)	재량규정 의무규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제4조 (<u>중단</u> 건축물 실태조사)	○	• (추계) 유사사례를 참고하여 추계
2	안 제2조 (정의)	×	• (제3호) 개정안에 따라 시장·군수·구청장이 사용 중단 건축물에 대해서도 정비계획을 수립하고(안 제6조), 철거가 불가피한 사용중단 위험건축물을 철거하고 해당 건축물 소유자에게 철거에 따른 보상비를 지급하며(안 제7조), 장기 사용중단 위험 건축물을 철거하고 철거에 따른 보상비를 지급하고(안 제7조의2), 정비계획에 따라 사용중단 건축물을 취득하고 공사를 재개하는 경우(안 제11조 및 제12조) 추가재정소요가 발생할 수 있음 - 그런데, 개정안에 따른 사용중단 건축물은 개정안 제4조의 실태조사를 통하여 현황정보가 파악될 것으로 예상되고, 실태조사 결과를 바탕으로 시·도지사가 수립하는 정비계획에 따라 철거, 정비 등 일련의 사업이 실시될 예정이므로 현시점에
3	안 제6조 (<u>중단</u> 건축물 정비계획의 수립 등)		
4	안 제7조 (<u>중단</u> 위험건축물의 철거 등)		

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고		
5	안 제7조의2 (<u>장기중단</u> 위험건축물의 철거)		관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음 － 다만, 참고로 서울시, 대전시의 2025년 공사중단 건축물 정비계획 수립 연구용역 사업비는 다음과 같이 나타나고 있어 참고할 수 있음		
6	안 제11조 (<u>중단</u> 건축물등의 취득)				
7	안 제12조 (취득한 <u>중단</u> 건축물의 정비)			과제명	예산액 (백만원)
				서울시 공사중단 건축물 정비계획 수립 (2025년)	85.8
			대전시 광역건축기본계획 및 공사중단 방치 건축물 정비계획(2025년)	139	
8	안 제8조 (공사비용의 보조 등)		• (제3호) 개정안에 따라 지방자치단체의 장이 사용 중단 건축물의 공사비용 또는 철거비용을 보조하거나 융자하며(안 제8조), 취득세를 감면하고(안 제10조), 정비사무를 위탁하며(안 제12조의2), 중단 건축물 정비기금(안 제13조)을 통해 사용중단 건축물 철거, 공사비, 보상비 등을 지원하고, 정비 지원기구가 사용중단 건축물 실태조사 지원 등의 업무를 수행하는 경우(안 제13조의2) 추가재정소요가 발생할 수 있음 － 그런데, 이러한 사용중단 건축물에 대한 공사, 철거비용, 보상비용 보조 또는 융자 등은 개정안 제4조의 실태조사를 통하여 사용중단 건축물의 정비계획과, 필요한 철거, 공사 등의 건축물별 조치 여부에 따라 달라질 수 있으며, 취득세 감면규모도 해당 건축물 가격, 감면율 등에 따라 달라질 수 있어 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음		
9	안 제10조 (조세 감면)				
10	안 제12조의2 (위탁사업의 시행)				
11	안 제13조 (<u>중단</u> 건축물 정비기금의 설치)				
12	안 제13조의2 (정비지원기구의 설치·운영)				
13	안 제13조의3 (<u>중단</u> 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원)			• (제3호) 개정안에 따라 국토교통부장관이 사용 중단 건축물에 대하여 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 경우에 선도사업을 실시할 경우 현행 사업의 확대에 추가재정소요가 발생할 수 있으나, 이러한 정비사업 대상은 개정안 제4조에 따른 실태조사를 통하여 정하여질 것으로 현시점에 추계 대상이 불확정적이어서 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음 － 국토교통부의 공사중단 건축물 선도사업은 [참고자료]에서 확인할 수 있음	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안에 따라 국토교통부장관이 사용중단 건축물에 대한 3년 주기의 실태조사를 실시하는 경우 추가재정소요 발생할 것으로 예상됨
 - 다만, 개정안은 사용중단 건축물에 대한 실태조사와 관련한 구체적인 사항을 규정하지 않고 있어 예상되는 비용을 추정하기 곤란하나, 국토교통부가 추진중인 유사사례 사업비를 참고하여 소요비용을 추산함
- 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행하도록 규정하고 있는 개정안의 부칙과 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 2027년부터 2031년까지 5년으로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- 개정안에 따른 추계 대상은 사용중단 건축물에 대한 3년 주기의 실태조사 실시비용으로 국토교통부의 유사사례를 참고하여 추산함
 - 국토교통부는 3년 주기로 공사중단 건축물에 대한 실태조사를 실시하고 있으며, 2025년 제4차 공사중단 건축물 정비기본계획 수립을 위한 사업이 추진중으로, 개정안에 따른 사용중단 건축물 실태조사가 현행 사업과 유사한 수준에서 시행될 것으로 가정함
 - 최근 실시된 공사중단 건축물 실태조사의 평균 사업비는 3.3억원으로 개정안에 따른 사용중단 건축물 실태조사에서도 매 회차당 3.3억원이 소요될 것으로 가정함

[표 2] 공사중단 건축물 실태조사 사업비

(단위: 백만원)

과제명	사업년도	예산액
제3차 공사중단 건축물 실태조사	2022	350
제4차 공사중단 건축물 실태조사	2025	310
평균		330

자료: 국토교통부 예산사업설명자료

- (일부추계) 개정안에 따라 국토교통부장관이 사용중단 건축물에 대한 3년 주기의 실태조사를 실시하는 경우 추가재정소요는 2027년 3억 3,000만원 등 향후 5년 동안 6억 6,000만원 이상으로 추계됨

[표 3] 개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계
사용중단 건축물 실태조사 실시	330	-	-	330	-	660

주: 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대하여 국토교통부의 유사사례를 바탕으로 추계한 것으로, 향후 사업계획이 확정됨에 따라 사업비는 변동될 수 있으며 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음

IV. 부대의견

- 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대하여 추계한 것으로 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료] 공사중단 방치건축물 정비지원 사업

국토교통부 제출자료

□ 추진 배경

- 착공 후 공사가 중단(2년 이상)된 건축물로 인해 범죄·안전사고 발생, 도시미관 저해 등 심각한 사회문제를 유발하여 공공주도 정비 필요

□ 사업 내용

- 철거 후 신축 등 방법으로 공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하여 국토이용의 효율성 제고에 기여하는 정책사업
 - 공사중단 건축물 : 전국 286개소('22년 기준)
 - 관련법 : 「방치건축물 정비법」



□ 사업방식 및 절차

- (정비주체) 시장·군수·구청장
- (위탁·대행자) LH, 지방공사 또는 LH 등의 출자비율 50% 초과 법인
- (사업방식) 시장·군수·구청장과 위탁·대행협약을 체결하여 사업시행



□ 선도사업 대상지 현황

- '15. 12월부터 국토부가 지자체 공모 또는 발굴 후 심사를 통해 선정
- 선도사업 40곳 중 20곳 정상화(공공주도 정비 7곳, 민간정비 13곳)

구 분		1차('15)	2차('16)	3차('17)	4차('18)	5차('19)	6차('20)	7차('21)	8차('23)	계
대 상 지		4	4	4	2	14	8	2	2	40
현황	준공	2	1	—	—	3	1	—	—	7
	재개	—	—	2	1	3	2	—	—	8
	철거	1	1	—	—	—	—	—	—	2
	직권									
	철거	—	—	—	—	1	—	—	2	3
	검토									
계		3	2	2	1	7	3	—	2	20
위탁시행		1	—	1	—	1	1	—	—	4
지자체 추진		—	—	—	—	1	—	—	2	3
건축주 자력		2	2	1	1	5	2	—	—	13