

의안번호	2202245
의 퇴 인	송기헌의원
회 답 일	2024.8.21.
추계번호	24B2292

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제7조의3 신설 (장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거)	국토교통부장관은 장기공사중단 붕괴위험건축물 ¹⁾ 을 제13조의3에 따라 정비 선도사업으로 추진하여야 함(제2항)	의무규정
		제1항에 따른 장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용함(제3항)	의무규정
2	안 제8조 (공사비용의 보조)	지방자치단체의 장은 건축미학적 가치 또는 공공의 용도로의 전환을 통한 활용 여부 등을 종합적으로 고려하여 공사중단 건축물의 공사 재개 또는 철거(제7조 및 제7조의2 및 제7조의3에 따라 철거하는 경우는 제외한다)가 필요하다고 판단하면 새로운 건축주를 주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용 또는 철거비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있음(제1항)	의무규정
3	안 제13조 (공사중단 건축물 정비기금의 설치)	정비기금의 용도에 제7조의3에 따른 공사중단 위험건축물, 장기공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 붕괴위험건축물의 직권 철거를 추가함	재량규정

II 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제7조의3 신설(장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
	안 제8조(공사비용의 보조)	
	안 제13조(공사중단 건축물 정비기금의 설치)	

1) 안 제7조의3(장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거)

- ① 제7조제1항 및 제7조의2제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역에 위치하는 공사중단 건축물로서 공사중단 기간이 총 20년 이상이고, 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 붕괴위험건축물”이라 한다)의 경우에는 제7조에 따른 공사중단 위험건축물 및 제7조의2에 따른 장기공사중단 위험건축물보다 우선하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거를 명하여야 한다.

2. 상세사유

- (안 제7조의3 및 안 제13조) 개정안에 따라 국토교통부장관은 장기공사중단 붕괴위험 건축물을 정비선도사업으로 추진하여야 하고 동법 제7조²⁾에 따라 보상을 진행하는 경우 정비 선도사업의 시행 대상 확대 및 철거비용 지원에 따른 추가재정소요가 발생할 수 있음
- 현행법은 10년 이상 공사중단 건축물로서 철거가 불가피한 건축물을 장기공사중단 위험건축물로 규정하고, 국토교통부는 정비가 시급한 사업을 정비 선도사업으로 선정하여 추진할 수 있도록 규정
 - 2015년 이후 공공주도 선도사업 추진 사업지는 7개소이며, 2개소는 도시재생 인정사업으로 선정되어 추진

[표 1] 선도사업 사업추진 현황: 2024.7월 기준

(단위 : 곳)

구분			계	1차 (2015년)	2차 (2016년)	3차 (2017년)	4차 (2018년)	5차 (2019년)	6차 (2020년)	7차 (2021년)	8차 (2023년)
선도사업 후보지			40	4	4	4	2	14	8	2	2
공사재개			20	3	2	2	1	7	3	—	2
사업 방식	공공	선도사업	7	1	—	1	—	2	1	—	2
	주도	정비사업	1	—	—	—	1	—	—	—	—
	민간주도		12	2	2	1	—	5	2	—	—

자료: 국토교통부 제출자료

- 개정안에 따라 20년 이상 공사가 중단되고 철거가 불가피한 건축물이 국토교통부가 실시하는 정비 선도사업으로 추진하여야 함에 따라, 현행 정비

2) 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.

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.

선도사업 실시 대상이 확대되고, 이에 따라 해당 건축물의 철거되는 경우 지급하여야 할 보상비용이 현행(재량규정)보다 증가할 것으로 예상됨

- 동법 제7조제5항³⁾는 시장·군수·구청장은 공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하도록 규정
- 안 제13조는 정비기금의 용도에 제7조의3에 따른 공사중단 위험건축물, 장기공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 붕괴위험건축물의 직권 철거 시 소요비용을 지원할 수 있도록 규정

- 향후 20년 이상 공사중단되는 방치건축물은 2024년 33개소를 시작으로 2028년 48개소까지로 추정되며, 이들 대상이 정비 선도사업 실시 의무대상이 될 것으로 예상됨

- 시·도지사는 정비계획을 수립하고 시장·군수·구청장은 정비계획에서 정하는 바 등에 따라 건축주에게 철거를 명할 수 있으며, 건축주가 철거하지 아니한 경우 직권으로 철거하거나 취득하기 위한 조치를 할 수 있고, 철거하는 경우 건축주에게 보상비를 지급하여야 함(법 제6조, 제7조)

- 그러나 해당 건축물이 속한 지방자치단체별 정비계획이 구체화되지 않아 건축물의 실질적 가치(보상비)와 철거대상 물량, 철거시점, 철거비용 등을 현시점에 합리적으로 예측하기는 곤란

[표 2] 20년 이상 공사중단 방치건축물 추정

(단위: 개소, 해당연도 11월1일 기준)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
20년이상 방치건축물	33	36	38	42	48	57	58

자료: 국토교통부 제출자료

- 참고로, 국토교통부의 「제3차 공사중단 건축물 정비기본계획」(2022. 12.) 및 「제3차 공사중단 건축물 실태조사 결과」(2022.12.)에 따르면 착공신고 후 건축 중인 건축물로서 공사 중단기간이 2년 이상인 건축현장은 286곳

3) 제7조(공사중단 위험건축물의 철거 등)

- 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.

[표 3] 공사중단 건축물 지역별 현황: 제3차 실태조사 결과

(단위: 곳)

합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
286	12	12	3	11	5	9	6	0
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
34	41	27	33	16	11	23	21	22

주: 착공신고 후 건축 중인 건축물로서 공사 중단기간이 2년 이상인 건축현장
자료: 국토교통부 제출자료

- (안 제8조) 지방자치단체의 장이 공사중단 건축물의 공사 재개 또는 철거가 필요하다고 판단하여 새로운 건축주를 주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용 또는 철거비용의 일부를 보조하거나 융자할 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 현재 지방자치단체별 건축미학적 가치 등을 고려하여 공사중단 건축물의 공사재개 또는 철거가 필요한 경우를 알 수 없고, 해당 건축물의 정비계획이 구체화되지 않아 건축주에게 지원할 공사비용 또는 철거비용을 알 수 없어, 현시점에서 합리적으로 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

[참고자료 1] 공사중단 방치건축물 정비·선도사업 개요

국토교통부 제출자료

□ 추진배경

- 장기간(2년↑) 공사 중단된 방치 건축물의 철거, 신축 등 정비를 위해 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제정('14년)
 - － 실태조사(3년주기)를 토대로 국토부에서 정비기본계획을 수립하면 시·도는 구체적인 정비계획을 마련하고 시·군·구는 정비 사업 추진

□ 정비사업

- 지자체(시·군·구)는 정비계획에 따라 재정 여건, 건축물 소유권 이해관계 등을 종합 고려 후 철거, 신축 등으로 사업 추진
 - － * 세종시와 민간(조합)이 공동으로 공동주택(278호)사업 추진('24.10월 입주예정)

□ 정비선도 사업

- 국토교통부는 정비의 시급·과급성 등 고려, 선도 사업지를 선정하고 정비 유형·사업성 분석 등 선도사업계획수립 등 지원
- 지방자치단체는 선도 사업계획에 따라 LH지방공사 위탁 등으로 사업 추진
- (실태조사) 공사중단 건축물 현황을 3년 마다 조사('16년~, 3회 실시)

구 분	조사 시기	건축물 개소	10년 초과	비 고
1차	'16년 5~8월	387	141	
2차	'19년 5~9월	322	229	
3차	'22년 5~11월	286	169	

- (기본계획) 실태조사를 근거로, 3년 마다 정비기본계획 수립·고시
 - － * 총 3차 기본계획 수립 후 관보 고시('16년, '19년, '22년)
- (정비사업) 정비계획에 따라 시·군·구가 철거, 공사재개 등 정비사업 추진
 - － (세종시) 공사중단 이후 9년간 방치된 건축물을 세종시가 매입하여 공동주택(111세대→256세대)으로 정비 후 분양 ('23.11.준공예정)
- (선도사업) 사업의 과급효과와 정비의 시급성 큰 건축물을 대상으로 총 38곳의 후보지를 선정(공모), 4곳에서 공공주도 추진 중

연번	방치 건축물(방치기간)	정비 유형	사업 시행자
1	과천시 우정병원('27년)	공공분양(174세대)	과천개발(주)
2	거창군 숙박시설('14년)	통합공공임대(40세대)	LH
3	증평군 공동주택('29년)	행복주택(32세대)	LH
4	무주군 관광호텔('24년)	노인복지시설	LH
5	칠곡군 공동주택('21년)	철거 후 신축(용도 검토 중)	칠곡군
6	제천시 공동주택('19년)	철거 후 신축(도시재생사업 검토 중)	제천시
7	대전시 동구 자동차시설('28년)	철거	대전시 동구

[참고자료 2] 공사중단 건축물 실태조사(3차) 결과

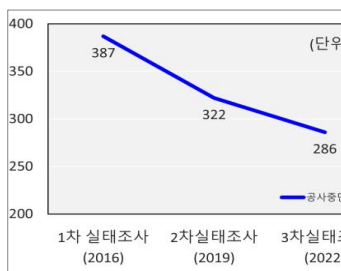
국토교통부 제출자료

□ (조사결과) 제3차 실태조사('22년) 결과 총 286곳으로 파악, 제2차 실태조사('19년, 322개) 대비 36곳 감소(△11.2%)

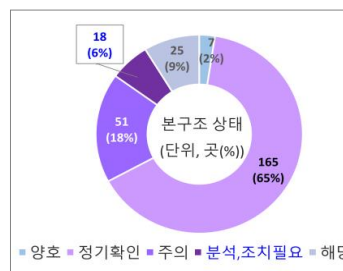
지역별 공사중단 건축물 현장 추이

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2차	288	15	9	3	11	9	10	6	1	41	46	31	44	15	15	26	19	21
3차	286	12	12	3	11	5	9	6	0	34	41	27	33	16	11	23	21	22

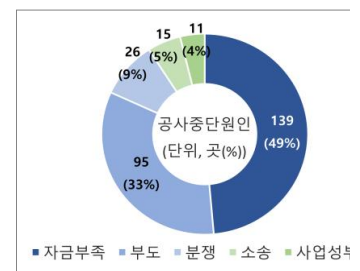
공사중단 건축물 추이



건축물 상태등급(본구조)



중단원인별 현황



□ 항목별 조사 결과

☞ (용도) 주거용도(숙박시설 포함)가 전체의 약 64% 차지

<공사중단 건축물 용도별 현황>

단위 : 곳													
구분	계	공동주택	숙박시설	판매시설	단독주택	업무시설	의료시설	공업시설	주상복합	교육연구	노인요양	종교시설	기타시설
3차	286	88	58	38	28	20	11	8	8	5	4	4	14
%	100	31	20	13	10	7	4	3	3	2	1	1	5
2차	322	101	60	69	23	20	16	8	4	6	5	4	6

기타 : 문화 및 집회시설, 운동시설, 자동차 관련 시설, 주차장, 전시장, 관광농장, 도축장 등

- **(중단기간)** ‘15년 이상’ 58%(10년 초과 79%)
 - * 2차 대비 중단기간이 ‘5년~15년’구간은 감소, 15년 초과 장기 중단건축물 증가
 - * 사업여건의 차이로 ‘도시지역’ 건축물 중단 기간이 ‘비도시’대비 짧은 편

<공사중단 건축물 중단기간별 현황>

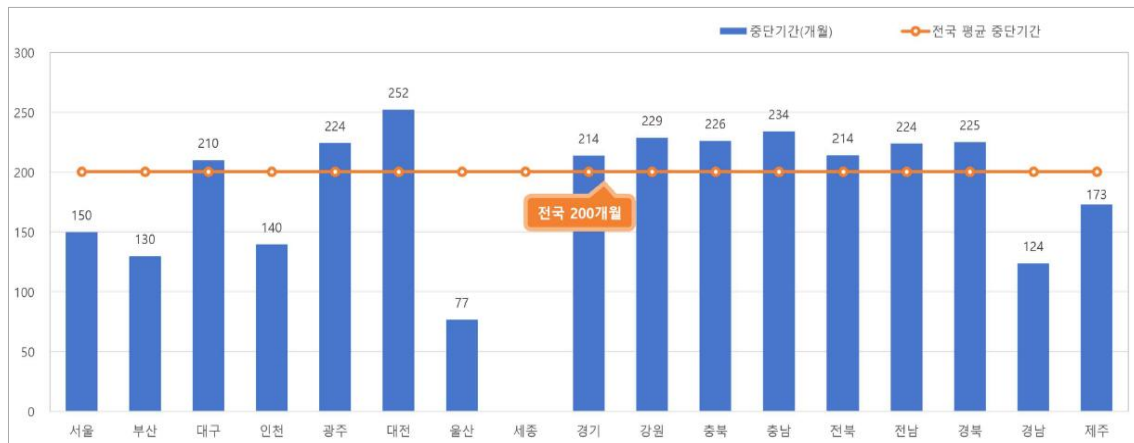
단위 : 곳, %

구분	계	5년 이하	5년~10년	10년~15년	15년 초과
3차	286	28	31	58	169
%	100	10	11	20	59
2차	322	26	67	76	153

<3차 실태조사 지역별 중단기간 현황>

단위 : 개월

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
평균 기간	200	150	130	210	140	224	252	77	0	214	229	226	234	214	224	225	124	173



(중단원인) 부도 및 사업성 부족도 대부분 자금 부족 문제가 복합 작용하므로 약 85%가 자금 부족으로 파악

<공사중단 건축물 중단원인별 현황>

단위 : 곳, %

구분	계	자금부족	부도	소송	분쟁	사업성부족
3차	286	139	95	15	26	11
%	100	49	33	5	9	4
2차	322	157	109	20	21	15

<3차 실태조사 공사중단 건축물 권리관계 현황>

단위 : 곳

전체	권리 관계 제한 (×)	권리관계 제한(○)												
		계	유치 권	소송	경매	수분양자	토지 권리관계					건축물 권리관계		
							근저당	지상권	압류	가압류	가처분	근저당	압류	가압류
286	77	209*	78	37	36	15	115	57	35	24	5	23	12	12

* 권리관계 제한사항 중복을 반영한 현황개소

☞ (건축물상태) 간단보수 등을 통해 재활용이 가능한 상태가 85%

* 구조물 노후화 등 상태에 대하여 실태조사 시 건축구조 전문가를 통해
육안 등 점검

<공사중단 건축물 본구조물 상태>

(곳, %)

구 분		계	양호	정기확인	간단보수	분석·조치필요	기타*
3차	총계	286	7	185	51	18	25
	비율	100	2	65	18	6	9

<공사중단 건축물 가설구조물 상태>

(곳, %)

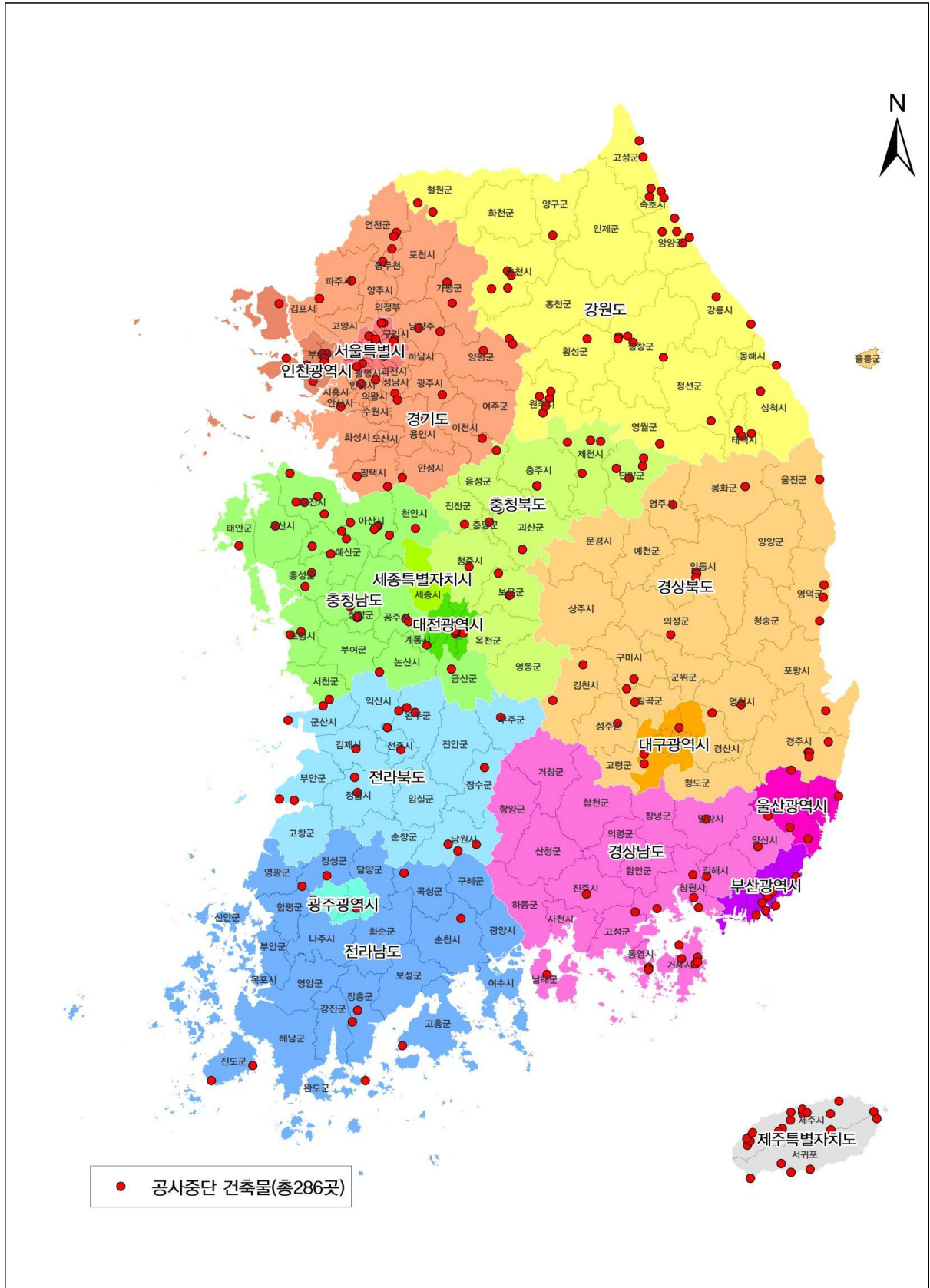
구 분		계	양호	정기확인	간단보수	분석·조치필요	기타*
3차	총계	286	20	110	93	58	5
	비율	100	7	38	33	20	2

* (기타) 본 구조물(건축물)이 시공되지 않은 나대지 상태

□ 건축물상태 분류

- (양호) 안전에 전혀 문제가 없는 상태, (정기확인) 경미한 문제점이 있으나, 재활용 가능한 상태, (간단보수) 간단한 보수를 통해 재활용이 가능한 상태, (분석·조치필요) 안전상태에 대한 분석과 조치가 필요한 상태

[그림] 전국 공사중단 건축물 현황 분포



[참고자료 3] 공사중단 건축물 선도사업

국토교통부 제출자료

- (대상) ‘정비가 시급’하거나 정비사업의 ‘과급효과가 크다’고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진 * 「방치건축물 정비법」 제13조의3
- (지원) ‘15년부터 지자체 공모를 통해 선도사업 후보지 선정
 - → 정비모델 수립 등 계획수립 지원
 - 38곳 중 공공주도 5곳, 민간주도 11곳 공사재개(사업완료 및 진행中),
 - 나머지 22곳 선도사업 계획수립 후 현재까지 검토 중
 - * 공공주도 → (지자체+LH참여) 과천, 거창, 증평, 무주 / (지자체 주도) 세종
- (공공주도 선도사업) 지자체 및 위탁(LH) 시행을 통한 정비사업 추진

22년간 방치 과천 우정병원 정비 (’97.8월 공사중단, 철거 후 공동주택 신축) <정비 전> <정비 후>   500병상 종합병원 공동주택 174호	11년간 방치 거창 숙박시설 정비 (’10.6월 공사중단, 리모델링 활용) <정비 전> <정비 후>   지상8층 숙박시설 임대주택(노인요양, 행복주택)
▶ 경기도가 특수목적법인(SPC)에 위탁 시행 ▶ 23.11 준공예정 / 24.01 입주	▶ 국토부, 경상남도 거창군, LH 업무협약 ▶ 23.6 계획변경(철거 후 신축) 협의 중
26년간 방치 증평 공동주택 정비 (’95.8월 공사중단, 철거 후 공동주택 신축) <정비 전> <정비 후>   지상8층 공동주택 공동주택 및 생활SOC	21년간 방치 무주 관광호텔 정비 (’00.6월 공사중단, 리모델링 활용) <정비 전> <정비 후>   지상6층 관광호텔 생활SOC(공동시설)
▶ 도시재생 인정사업 ▶ 23.3 공사착공	▶ 도시재생 인정사업 ▶ 23년 내 착공예정

[참고자료 4] 주거지역 내 20년 이상 공사중단 건축물 현황

국토교통부 제출자료

□ `22년도 3차 실태조사 기준 전국 공사중단 건축물 286곳 중 주거지역 (준주거포함) 내 20년 이상 방치된 건축물은 23개소로 전체 중 약 8%를 차지

시도	시군구	세부현황	
		세부용도	조사등급
인천	동구	공동주택	정기확인
인천	미추홀구	공동주택	정기확인
강원	고성군	의료시설	정기확인
강원	원주시	판매시설	주의
강원	원주시	기타시설	정기확인
강원	원주시	공동주택	정기확인
강원	철원군	의료시설	정기확인
강원	춘천시	기타시설	정기확인
강원	춘천시	단독주택	정기확인
강원	춘천시	단독주택	정기확인
강원	태백시	기타시설	정기확인
충남	계룡시	공동주택	정기확인
전북	완주군	판매시설	정기확인
경남	진주시	판매시설	정기확인
경북	안동시	공동주택	해당없음
경북	의성군	공동주택	주의
광주	남구	의료시설	주의
대전	대덕구	단독주택	정기확인
대전	중구	판매시설	정기확인
제주	제주시	숙박시설	분석,조치필요
충북	단양군	단독주택	분석,조치필요
경기	파주시	공동주택	정기확인
전남	고흥군	공동주택	주의

III. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장직무대리
경제비용추계과	문지은	박인재

□ 대표연락처

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