

國政監査

공사중단 장기방치 건축물 현황



국회의원 이노근 (서울 노원갑)



< 목 차 >

I. 공사중단 장기방치 건축물 현황	1
II. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사	21
1) 실태조사 개요	21
2) 실태조사 대상지	21
3) 실태조사 항목	22
4) 사례별 실태조사 결과	24
4-1) 사례1. 서울 관악구 신림동 14433-1	24
4-2) 사례2. 서울 성동구 성수동1가 685-700	29
4-3) 사례3. 서울 중랑구 상봉동 79-10	34
4-4) 사례4. 서울 종로구 통의동 35-17	39
4-5) 사례5. 충남 천안시 서북구 신당동 468-7	44
4-6) 사례6. 충남 서산군 읍내동	52
4-7) 사례7. 충남 서산군 서면 월호리 85-1(숙박시설)	59
5) 종합결과 요약	65
III. 공사중단 장기방치 건축물이 주변 지역에 미치는 영향	67
IV. 공사중단 장기방치 건축물 정비의 필요성	69

I. 공사중단 장기방치 건축물 현황

일반현황

□ 2013년 상반기 현재 전국적으로 623곳의 공사중단 현장이 발생하였으며, 이중 190곳(30.5%)의 현장이 공사재개, 철거 등의 조치가 취해졌고, 433곳(69.5%)의 현장이 공사가 중단된 채 방치되고 있는 것으로 나타남

- 지역별로는 충남이 가장 많아 92곳의 공사중단 현장이 발생하였으며, 다음으로 충북 74곳, 인천 73곳, 강원 60곳 순으로 나타남

- 이 중 조치가 취해지지 않고 잔존하고 있는 현장수는 충남이 73곳으로 가장 많았고, 경기 53곳, 충북 36곳, 제주 34곳 순으로 나타남

- 공사중단 건축현장 발생 대비 처리 비율을 살펴보면 인천이 69.9%(73곳 발생, 51곳 처리)로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 강원 58.3%(60곳 발생, 35곳 처리)로 나타남

□ 처리된 공사중단 건축현장 190곳 중 149곳(78.4%)이 공사가 재개되었으며, 41곳(21.6%)이 철거 등의 조치가 취해져, 공사가 재개된 사례가 많음

□ 전국 433곳의 잔존 공사중단 현장 중 안전조치가 취해진 현장은 421곳(97.2%), 안전조치가 취해지지 않은 현장은 12곳(2.8%)으로 나타나, 대부분의 현장에서 안전조치가 취해졌음

-그러나 전남지역의 경우 전체 28곳의 잔존 공사중단 현장 중 7곳(25%)의 현장이 안전조치가 취해지지 않았음

-강원지역의 경우(2010년 9월 말) 58곳 중 25곳(43.1%)의 현장이 안전조치가 취해지지 않았으나 2013년 상반기에는 25곳 중 2곳(8.0%)으로 안전조치가 취해진 현장 수의 비율이 높아짐

공사중단 건축현장 처리 및 잔존 현황(현장수 기준)

구분	발생	처리			잔존		
		소계	공사재개	철거조치 등	소계	안전조치	미조치
전 국	623	190	149	41	433	421	12
서 울	26	1	1	0	25	25	0
부 산	22	0	0	0	22	22	0
대 구	12	6	6	0	6	6	0
인 천	73	51	41	10	22	22	0
광 주	12	0	0	0	12	12	0
대 전	13	0	0	0	13	13	0
울 산	11	6	4	2	5	5	0
경 기	56	3	1	2	53	53	0
강 원	60	35	35	0	25	23	2
충 북	74	38	25	13	36	36	0
충 남	92	19	10	9	73	70	3
전 북	35	10	5	5	25	25	0
전 남	36	8	8	0	28	21	7
세 종	0	0	0	0	0	0	0
경 북	34	2	2	0	32	32	0
경 남	23	1	1	0	22	22	0
제 주	44	10	10	0	34	34	0

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 공사중단 건축물 발생 및 조치, 잔존 현황을 동수기준으로 살펴보면 2013년 상반기 현재까지 전국에서 1,225동의 공사중단 건축물이 발생하였으며, 이중 398동(32.5%)이 공사재개, 철거 등의 조치가 취해졌고, 잔존하고 있는 건축물은 827동(67.5%)으로 나타남
 - ① 지역별로는 충남이 가장 많은 240동의 공사중단 건축물이 발생하였으며, 다음으로 강원 151동, 충북 150동, 인천 89동 순으로 나타남
 - ② 이 중 공사재개나 철거 등의 조치가 취해지지 않고 잔존하고 있는 건축물은 충남이 198동으로 가장 많고, 다음으로 강원 83동, 경기 81동 순으로 나타남
 - ③ 공사중단 건축물 발생 동수대비 처리된 동수 비율은 현장 수 기준과 달리 울산 (89.6%), 대구(67.3%), 인천(62.9%) 순으로 나타남
- 전국적으로 잔존 공사중단 건축물은 총 1,225동으로 이중 803동(65.6%)은 안전조치가 취해졌고, 24동(2.0%)은 안전조치가 취해지지 않은 것으로 나타남
 - ④ 특히 전남지역의 경우 34동 잔존 공사중단 건축물 중 11동(32.4%) 건축물에

대해 안전조치가 취해지지 않은 것으로 나타남

- ⑤ 강원지역의 경우(2010년 9월 말) 154동의 잔존 공사중단 건축물 중 55동(35.7%)의 현장이 안전조치가 취해지지 않았으나 2013년 상반기에는 83곳 중 2곳(2.4%)으로 안전조치가 취해진 동수의 비율이 높아짐

공사중단 건축현장 처리 및 잔존 현황(동수 기준)

구분	발생	처리			잔존		
		소계	공사재개	철거조치 등	소계	안전조치	미조치
전 국	1,225	398	315	83	827	803	24
서울	41	1	1	0	40	40	0
부산	27	0	0	0	27	27	0
대구	55	37	37	0	18	18	0
인천	89	56	41	15	33	33	0
광주	32	0	0	0	32	32	0
대전	14	0	0	0	14	14	0
울산	48	43	32	11	5	5	0
경기	84	3	1	2	81	81	0
강원	151	68	68	0	83	81	2
충북	150	70	47	23	80	80	0
충남	240	42	33	9	198	187	11
전북	80	36	13	23	44	44	0
전남	60	26	26	0	34	23	11
세종	0	0	0	0	0	0	0
경북	75	5	5	0	70	70	0
경남	25	1	1	0	24	24	0
제주	54	10	10	0	44	44	0

자료 : 국토교통부 내부 자료 (2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 공사가 중단된 건축현장을 방치건축물 분류기준에 따라 분류한 현황을 살펴보면 A등급으로 분류된 현장이 52곳, B등급이 94곳, C등급이 29곳, D등급이 249곳, E등급이 199곳으로 나타남

⑥ A등급으로 분류된 52곳의 건축현장 중 22곳이 공사재개나 철거 등을 통해 처리되었고, 잔존하고 있는 현장은 30곳(57.7%)임

⑦ B등급으로 분류된 94곳의 건축현장 중 26곳이 공사재개나 철거 등을 통해 처리되었고, 잔존하고 있는 현장은 68곳(72.3%)임

⑧ C등급으로 분류된 29곳의 건축현장 중 6곳이 공사재개나 철거 등을 통해 처

리되었고, 23곳(79.3%)의 현장이 잔존

- ⑨ D등급으로 분류된 249곳의 건축현장 중 82곳이 공사재개나 철거 등을 통해 처리되었고, 167곳(67.1%)의 현장이 잔존
- ⑩ E등급으로 분류된 199곳의 건축현장 중 54곳이 공사재개나 철거 등을 통해 처리되었고, 잔존하고 있는 현장은 145곳(72.9%)임
- ⑪ 위해수준이 높은 A등급과 B등급의 건축현장이 처리되지 않고 방치되는 경우가 각각 84.2%, 79.3%로 상대적으로 높게 나타났던 2010년 9월 말에 비해 2013년 상반기 현재는 A등급의 잔존현장 비율이 57.7%로 감소하였음

공사중단 건축현장 유해등급 현황(현장수 기준)

유해 등급	A					B					C					D					E				
	발 생	처리		잔존		발 생	처리		잔존		발 생	처리		잔존		발 생	처리		잔존		발 생	처리		잔존	
		공사 재개	철거 등	안전 조치	미 조치		공사 재개	철거 등	안전 조치	미 조치		공사 재개	철거 등	안전 조치	미 조치		공사 재개	철거 등	안전 조치	미 조치		공사 재개	철거 등	안전 조치	미 조치
계	52	17	5	29	1	94	19	7	64	4	29	3	3	21	2	249	68	14	163	4	199	42	12	144	1
서울	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	0	22	0	0	22	0
부산	1	0	0	1	0	9	0	0	9	0	1	0	0	1	0	6	0	0	6	0	5	0	0	5	0
대구	4	2	0	2	0	7	4	0	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
인천	2	1	0	1	0	14	5	6	3	0	3	1	0	2	0	35	23	2	10	0	19	11	2	6	0
광주	3	0	0	3	0	3	0	0	3	0	2	0	0	2	0	4	0	0	4	0	0	0	0	0	0
대전	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6	0	7	0	0	7	0
울산	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	3	1	4	0	3	1	1	1	0
경기	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3	0	31	1	1	29	0	22	0	1	21	0
강원	10	4	0	6	0	10	3	0	5	2	1	1	0	0	0	29	22	0	7	0	10	5	0	5	0
충북	0	0	0	0	0	16	6	0	10	0	1	0	1	0	0	28	7	7	14	0	29	12	5	12	0
충남	9	1				19	-		18	-	3	1	-	2	-	45	4	2	37	2	16	4	1	10	1
전북	0	-				3	1		2	-	3	-	2	1	-	20	3	1	16	-	9	1	2	6	-
전남	15	8	0	6	1	2	0	0	0	2	8	0	0	6	2	10	0	0	8	2	1	0	0	1	0
세종	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
경북	0	0	0	0	0	3	0	0	3	0	2	0	0	2	0	5	0	0	5	0	24	2	0	22	0
경남	7	0	0	7	0	7	0	0	7	0	2	0	0	2	0	6	0	0	6	0	1	1	0	0	0
제주	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	5	0	8	0	31	5	0	26	0

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기, 단위 : 곳)

- 방치건축물 분류기준에 따라 분류한 동수 현황을 살펴보면 A등급으로 분류된 건축물이 126동, B등급이 247동, C등급이 66동, D등급이 436동, E등급이 350동으로 나타남
- ⑫ A, B, C등급으로 분류된 현장수에 비해 동수가 상대적으로 많음
- ⑬ 등급별 발생 건축물 동수 대비 잔존 건축물 동수 비율을 살펴보면 A등급

46.8%(126동 발생에 59동 잔존), B등급 72.5%(247동 발생에 179동 잔존), C등급 60.6%(66동 발생에 40동 잔존), D등급 61.7%(436동 발생에 291동 잔존), E등급 73.7%(350동 발생에 258동 잔존)로 나타남

- ⑭ 위해수준이 높은 A등급의 건축물이 발생대비 잔존비율이 84.7%로 상대적으로 높게 나타났던 2010년 9월 말에 비해 2013년 상반기 현재는 46.8%로 감소함

공사중단 건축현장 유해등급 현황(동수 기준)

유해 등급	A					B					C					D					E				
	처리 여부	발 생	처리		잔존	발 생	처리		잔존	발 생	처리		잔존	발 생	처리		잔존	발 생	처리		잔존	발 생	처리		잔존
			공사 재개	철거 등			안전 조치	미 조치			공사 재개	철거 등			안전 조치	미 조치			공사 재개	철거 등			안전 조치	미 조치	
계	126	62	5	58	1	247	56	12	173	6	66	9	17	38	2	436	111	34	285	6	350	77	15	249	9
서울	1	1	0	0	0	11	0	0	11	0	0	0	0	0	2	0	0	2	0	27	0	0	27	0	
부산	1	0	0	1	0	9	0	0	9	0	1	0	1	0	6	0	0	6	0	10	0	0	10	0	
대구	27	21	0	6	0	27	16	0	11	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
인천	2	1	0	1	0	22	5	11	6	0	6	1	0	5	0	35	23	2	10	0	24	11	2	11	0
광주	10	0	0	10	0	14	0	0	14	0	2	0	2	0	6	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0
대전	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6	0	8	0	0	8	0	
울산	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	31	10	4	0	3	1	1	1	0	
경기	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	0	36	1	1	34	0	38	0	1	37	0	
강원	28	12	0	16	0	28	21	0	5	2	1	1	0	0	77	26	0	51	0	17	8	0	9	0	
충북	0	0	0	0	0	48	13	0	35	0	1	0	1	0	46	10	14	22	0	55	24	8	23	0	
충남	15	1	5	9	-	64	-	1	63	-	12	7	-	5	-	100	12	2	84	2	49	13	1	26	9
전북	0	-	-	-	-	5	1	-	4	-	17	-	16	1	-	39	3	5	31	-	19	9	2	8	-
전남	33	26	0	6	1	4	0	0	0	4	10	0	0	8	2	12	0	0	8	4	1	0	0	1	0
세종	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
경북	0	0	0	0	0	8	0	0	8	0	4	0	0	4	0	6	0	0	6	0	57	5	0	52	0
경남	9	0	0	9	0	7	0	0	7	0	2	0	0	2	0	6	0	0	6	0	1	1	0	0	0
제주	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	5	0	8	0	41	5	0	36	0	

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

주 : 방치건축물 분류기준

분류등급	분류기준
A	<ul style="list-style-type: none"> · 터파기 공사만 완료되었거나, 지하층 공사를 1개층 이상 시행하여 대지의 안정상 위해가 있거나 인근 주민 또는 통행인의 안전에 현저한 위해가 되는 경우 · 지상층이상 공사중이나 마감재료 탈락, 균열, 기울기 등으로 구조적 안전의 우려가 현저히 높은 경우 · 부실공사로 인한 주변지반 침하, 지하수 용출 등 주변 건축물 등에 위해요소가 현저히 있는 경우 · 옹벽 또는 담장의 공사가 끝나지 않은 상태로 방치하여 붕괴 및 산사태 등의 우려가 현저히 있는 경우
B	<ul style="list-style-type: none"> · 공사장 주변 펜스나 가림막 등 미철치로 분진발생, 미관 저해 및 인근주민·통행인의 안전에 위해가 되는 경우 · 거푸집이 설치된 상태로 방치되거나 철근 등이 노출되고 부식되어 미관 및 안전에 장애가 되는 경우 · 공사장 주변 건축자재 적치로 인근주민들의 통행 및 긴급시 소화활동에 지장을 주는 경우 · 공사현장 주변의 관리가 제대로 이루어지지 않아 안전에 우려가 있는 경우
C	<ul style="list-style-type: none"> · 도시지역외의 지역의 국도변 등에 위치하여 자연경관을 훼손하여 방치되어 있는 경우 · 태풍 및 지진 등 자연재해 등이 발생할 경우 구조적 안전 등에 위해요소가 있는 경우
D	<ul style="list-style-type: none"> · 공사현장을 장기간 방치하여 미관을 저해하고, 범죄 등의 우려가 있어 지속적인 관리가 필요한 경우
E	<ul style="list-style-type: none"> · 기타 방치된 공사현장

자료 : 국토교통부 내부 자료

- 잔존 건축현장의 용도별 현황을 살펴보면 전국 433개 현장 중 상업용이 182곳 (42.0%)으로 가장 많고, 공동주택 169곳(39.0%), 교육사회용 35곳(8.1%), 단독주택 22곳(5.1%), 기타 15곳(3.5%), 공업용 10곳(2.3%) 순으로 나타남
- ⑮ 공동주택의 경우 지역별로 충남이 37곳으로 가장 많고 경기 24곳, 충북 19곳, 부산 12곳 순으로 나타남
- ⑯ 상업용의 경우 지역별로 충남이 32곳으로 가장 많고, 경기 18곳, 경남 15곳, 전북 14곳 순으로 나타남
- ⑰ 대부분의 지역에서 공동주택이 가장 많은 비율을 차지하고 있지만, 서울, 강원, 전북, 전남, 경남, 제주지역의 경우 상업용의 비율이 상대적으로 높게 나타남

공사중단 건축현장 현황(현장수 기준)

구 분	공동주택	단독주택	상업용	공업용	교육사회용	기 타	총합계
전 국	169	22	182	10	35	15	433
서울	8	5	11	0	0	1	25
부산	12	0	8	2	0	0	22
대구	4	0	2	0	0	0	6
인천	9	0	10	0	1	2	22
광주	4	0	3	0	5	0	12
대전	6	1	6	0	0	0	13
울산	3	1	1	0	0	0	5
경기	24	2	18	1	3	5	53
강원	7	0	12	0	5	1	25
충북	19	9	4	1	2	1	36
충남	37	0	32	3	1	0	73
전북	7	0	14	0	4	0	25
전남	8	1	13	2	4	0	28
세종	0	0	0	0	0	0	0
경북	11	0	13	0	5	3	32
경남	5	0	15	0	1	1	22
제주	5	3	20	1	4	1	34

자료 : 국토교통부 내부 자료 (2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 잔존 건축현장의 용도별 현황을 살펴보면 전국 827동의 건축물 중 공동주택이 452동(54.7%)으로 가장 많고, 상업용 252동(30.5%), 교육사회용 70동(8.5%), 단독주택 22동(2.7%), 기타 19동(2.3%) 공업용 12동(1.5%), 순으로 나타남
- ⑱ 공동주택의 경우 지역별로 충남 160동, 충북 59동, 경기 45동, 전북 24동 순으로 나타남
- ⑲ 상업용의 경우 지역별로 강원 58동으로 가장 많고, 충남 32동, 경기 23동, 서울 21동 순으로 나타남

공사중단 건축현장 현황(동수 기준)

구 분	공동주택	단독주택	상업용	공업용	교육사회용	기 타	총합계
전 국	452	22	252	12	70	19	827
서 울	13	5	21	0	0	1	40
부 산	17	0	8	2	0	0	27
대 구	16	0	2	0	0	0	18
인 천	14	0	15	0	1	3	33
광 주	22	0	3	0	7	0	32
대 전	7	1	6	0	0	0	14
울 산	3	1	1	0	0	0	5
경 기	45	2	23	1	3	7	81
강 원	19	0	58	0	5	1	83
충 북	59	9	4	1	6	1	80
충 남	160	0	32	5	1	0	198
전 북	24	0	16	0	4	0	44
전 남	13	1	13	2	5	0	34
세 종	0	0	0	0	0	0	0
경 북	18	0	15	0	33	4	70
경 남	7	0	15	0	1	1	24
제 주	15	3	20	1	4	1	44

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 공사중단 건축물의 연면적별 현황을 살펴보면 1만² 이상이 512동으로 가장 많고, 5천²~1만²가 123동, 1천²~3천²가 59동 순으로 나타남
- ⑳ 용도별로 공동주택의 대부분이 5천²이상으로 다른 용도의 건축물에 비해 상대적으로 연면적이 넓은 것으로 나타났으며, 상업용의 경우 다른 용도에 비해 다양한 면적분포를 나타냄

공사중단 건축물의 연면적별 용도별 현황(동수 기준)

구 분	주거용		상업용	공업용	교육사회용	기 타	총합계
	공동주택	단독주택					
계	452	22	252	12	70	19	827
100㎡미만	0	2	2	0	0	0	4
100㎡~500㎡	9	18	16	0	0	0	43
500㎡~1천㎡	10	1	14	0	1	2	28
1천㎡~3천㎡	23	0	26	8	2	0	59
3천㎡~5천㎡	19	1	23	2	8	5	58
5천㎡~1만㎡	56	0	44	0	18	5	123
1만㎡이상	335	0	127	2	41	7	512

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 잔존 건축현장의 용도별 유해등급 현황을 살펴보면 상대적으로 위해정도가 큰 A등급 현장은 공동주택 11곳, 상업용 10곳으로 대부분을 차지
 - ① 비교적 규모가 작은 단독주택이나, 지상구조물이 상대적으로 적은 공업용의 경우 대부분이 D등급과 E등급으로 분류됨

공사중단 건축물의 용도별 유해등급 현황(현장수 기준)

구 분	A	B	C	D	E	총합계
계	27	67	26	167	146	433
공동주택	11	33	9	66	50	169
단독주택	0	0	1	8	13	22
상업용	10	26	10	72	64	182
공업용	0	1	0	5	4	10
교육사회용	5	4	6	6	14	35
기 타	1	3	0	10	1	15

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 용도별 유해등급 현황을 동수별로 살펴보면 A등급으로 분류된 건축물은 공동주택이 37동으로 가장 많고, 상업용이 11동으로 나타남
 - ② 특히 공동주택의 경우 전체 827동의 건축물 중 A등급이 37동(8.2%), B등급

이 129동(28.5%)으로 다른 용도에 비해 상대적으로 위해정도가 큰 등급으로 분류된 건축물이 많은 것으로 나타남

공사중단 건축물의 용도별 유해등급 현황(동수 기준)

구 분	A	B	C	D	E	총합계
계	54	180	43	291	259	827
공동주택	37	129	20	141	125	452
단독주택	0	0	1	8	13	22
상업용	11	38	13	116	74	252
공업용	0	1	0	5	6	12
교육사회용	5	8	9	8	40	70
기 타	1	4	0	13	1	19

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 잔존 공사중단 건축현장의 방치기간 현황을 살펴보면 평균 방치기간은 9.6년으로 나타났으며, 지역별로는 울산이 13.1년으로 가장 길고, 강원과 제주가 평균 12.3년, 충북 11.8년 순으로 나타남
 - ③ 평균 방치기간은 2009년(12월 말 기준) 7.8년, 2010년(9월 말 기준) 8.0년에서 2013년(상반기 기준) 9.6년으로 길어짐
 - ④ 전국적으로 방치기간이 10년 이상인 건축현장이 214곳으로 가장 많고, 5~10년인 건축현장도 114곳으로 많은 비중을 차지
 - ⑤ 지역별로 10년 이상 장기간 방치된 건축현장은 충남이 28곳으로 가장 많고, 경기 26곳, 제주 24곳 순으로 나타남

공사중단 건축물의 방치기간 현황(현장수 기준)

구 분	3년미만	3년~5년	5년~10년	10년이상	미상	총합계	평균(년)
전 국	45	60	114	214	0	433	9.6
서 울	9	3	5	8	0	25	7.3
부 산	5	8	5	4	0	22	6.0
대 구	1	1	2	2	0	6	7.9
인 천	4	4	9	5	0	22	7.3
광 주	0	2	5	5	0	12	9.6
대 전	0	2	4	7	0	13	11.4
울 산	1	0	2	2	0	5	13.1
경 기	4	15	8	26	0	53	9.1
강 원	1	3	5	16	0	25	12.3
충 북	1	2	8	25	0	36	11.8
충 남	11	14	20	28	0	73	8.6
전 북	2	2	6	15	0	25	11.1
전 남	4	0	11	13	0	28	11.6
세 종	0	0	0	0	0	0	0.0
경 북	1	2	11	18	0	32	10.8
경 남	0	0	6	16	0	22	3.7
제 주	1	2	7	24	0	34	12.3

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 잔존 공사중단 건축물의 방치기간을 동수별로 살펴보면 방치기간이 10년 이상인 건축물이 420동으로 가장 많고, 다음으로 5년~10년 182동, 3년~5년 138동 순으로 나타남
- ⑥ 지역별로 10년 이상 방치된 건축물은 충남이 84동으로 가장 많고, 강원 70동, 충북 52동 순으로 나타남

공사중단 건축물의 방치기간 현황(동수 기준)

구 분	3년미만	3년~5년	5년~10년	10년이상	미상	총합계	평균(년)
전 국	87	138	182	420	0	827	5.2
서 울	11	3	8	18	0	40	4.6
부 산	5	12	5	5	0	27	4.9
대 구	1	5	7	5	0	18	2.1
인 천	10	4	14	5	0	33	4.9
광 주	0	9	5	18	0	32	3.6
대 전	0	3	4	7	0	14	10.5
울 산	1	0	2	2	0	5	13.1
경 기	7	20	15	39	0	81	6.0
강 원	1	6	6	70	0	83	3.7
충 북	11	2	15	52	0	80	5.3
충 남	27	44	43	84	0	198	3.2
전 북	4	2	8	30	0	44	6.3
전 남	6	0	13	15	0	34	9.6
세 종	0	0	0	0	0	0	0.0
경 북	2	17	23	28	0	70	4.9
경 남	0	0	6	18	0	24	9.5
제 주	1	11	8	24	0	44	9.5

자료 : 국토교통부 내부 자료 (2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 방치기간을 용도별로 살펴보면 단독주택의 방치기간이 평균 14.4년으로 가장 길고, 교육사회용 10.9년, 공업용 10.3년, 상업용 9.6년 순으로 나타남
- ⑦ 공동주택의 경우 현장수를 기준으로 10년 이상이 69곳으로 가장 많고, 5년~10년 50곳, 3년~5년 29곳 순으로 나타남
- ⑧ 상업용의 경우 현장수를 기준으로 10년 이상이 94곳으로 가장 많고 5년~10년 46곳, 3년~5년 23곳 순으로 나타남

공사중단 건축현장의 용도별 방치기간 현황(현장수 기준)

구 분	3년미만	3년~5년	5년~10년	10년이상	미상	총합계	평균(년)
계	45	60	114	214	0	433	9.6
공동주택	21	29	50	69	0	169	8.7
단독주택	1	1	1	19	0	22	14.4
상업용	19	23	46	94	0	182	9.6
공업용	1	1	3	5	0	10	10.3
교육사회용	1	5	9	20	0	35	10.9
기 타	2	1	5	7	0	15	9.6

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 용도별 방치기간을 건축물 동수 기준으로 살펴보면 상업용의 경우 10년 이상 장기 방치된 건축물이 154동으로 가장 많고, 공동주택의 경우도 10년 이상이 204동으로 가장 많음
- ⑨ 단독주택의 경우 22동의 건축물 중 20동이 5년 이상 방치된 건축물인 것으로 나타남

공사중단 건축현장의 용도별 방치기간 현황(동수 기준)

구 분	3년미만	3년~5년	5년~10년	10년이상	미상	총합계	평균(년)
계	87	138	182	420	0	827	5.2
공동주택	54	91	103	204	0	452	3.1
단독주택	1	1	1	19	0	22	14.4
상업용	26	24	48	154	0	252	7.8
공업용	1	1	5	5	0	12	8.5
교육사회용	1	20	20	29	0	70	5.5
기 타	4	1	5	9	0	19	7.5

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 공사중단 건축현장의 공정률 현황을 살펴보면 전국적으로 공정률이 10~30%인 현장이 117곳으로 가장 많고 50~70%, 30~50%인 현장 93곳, 70% 이상인 현장 69곳 순으로 나타남

- ⑩ 전국적으로 공정률이 50% 이상인 건축현장은 37.4%로 나타났으며, 지역별로는 서울이 64%로 가장 높고, 경기 45.3%, 전남 42.9% 순으로 나타남
- ⑪ 반면 부산과 경남의 경우 공정률이 50% 이상인 건축현장이 18.2%로 다른 지역에 비해 상대적으로 낮게 나타남

공사중단 건축현장의 공정률 현황(현장수 기준)

구 분	10%미만	10%~30%	30%~50%	50%~70%	70%이상	미상	총합계
전 국	61	117	93	93	69	0	433
서 울	3	4	2	12	4	0	25
부 산	3	12	3	3	1	0	22
대 구	4	0	0	1	1	0	6
인 천	1	10	2	5	4	0	22
광 주	1	3	3	4	1	0	12
대 전	3	4	1	2	3	0	13
울 산	0	2	2	1	0	0	5
경 기	3	7	19	18	6	0	53
강 원	4	6	8	4	3	0	25
충 북	6	10	6	12	2	0	36
충 남	12	19	19	6	17	0	73
전 북	6	2	7	9	1	0	25
전 남	3	7	6	7	5	0	28
세 종	0	0	0	0	0	0	0
경 북	4	8	7	3	10	0	32
경 남	4	8	6	2	2	0	22
제 주	4	15	2	4	9	0	34

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 동수기준으로 공정률 현황을 살펴보면 전국적으로 공정률 10~30%인 건축물이 198동으로 가장 많고 50~70% 190동, 30~50% 169동, 10% 미만 139동, 70% 이상 131동으로 비교적 고른 분포를 보임

⑫ 공정률이 50% 이상인 건축물의 비율은 전국 38.8%로 나타났으며, 지역별로는 강원이 62.7%로 가장 높고 서울, 제주 각각 50.0% 순으로 나타남

공사중단 건축현장의 공정률 현황(동수 기준)

구 분	10%미만	10%~30%	30%~50%	50%~70%	70%이상	미상	총합계
전 국	139	198	169	190	131	0	827
서 울	4	4	12	15	5	0	40
부 산	7	13	3	3	1	0	27
대 구	16	0	0	1	1	0	18
인 천	1	16	2	10	4	0	33
광 주	1	14	5	11	1	0	32
대 전	4	4	1	2	3	0	14
울 산	0	2	2	1	0	0	5
경 기	3	15	29	26	8	0	81
강 원	4	16	11	46	6	0	83
충 북	24	26	14	14	2	0	80
충 남	36	42	52	26	42	0	198
전 북	12	2	12	17	1	0	44
전 남	3	9	7	9	6	0	34
세 종	0	0	0	0	0	0	0
경 북	16	11	9	3	31	0	70
경 남	4	8	8	2	2	0	24
제 주	4	16	2	4	18	0	44

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 용도별 공정률 현황을 현장수 기준으로 살펴보면 공동주택의 경우 30%~50%인 현장이 44곳으로 가장 많고, 단독주택은 50~70%인 현장이 16곳, 상업용은 10~30%인 현장이 59곳, 공업용은 30%~50%, 70%이상이 각각 3곳, 교육사회용은 30~50%인 현장이 11곳으로 나타남

- ⑬ 공동주택과 상업용의 경우 상대적으로 공정률이 낮은 현장수가 많았으며, 단독주택의 경우는 공정률이 50% 이상인 현장의 비율이 상대적으로 높게 나타남

공사중단 건축현장의 용도별 공정률 현황(현장수 기준)

구 분	10% 미만	10%~30%	30%~50%	50%~70%	70% 이상	미상	총합계
계	61	117	93	93	69	0	433
공동주택	29	42	44	31	23	0	169
단독주택	1	4	0	16	1	0	22
상업용	24	59	31	36	32	0	182
공업용	2	2	3	0	3	0	10
교육사회용	5	6	11	6	7	0	35
기 타	0	4	4	4	3	0	15

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 용도별 공정률 현황을 동수 기준으로 살펴보면 공동주택은 10%~30%이 111동, 단독주택과 상업용은 50~70%가 각각 16동과 82동, 공업용과 교육사회용은 70% 이상이 각각 4동, 26동으로 가장 많은 것으로 나타남

- ⑭ 공동주택과 상업용의 경우 현장수 기준으로는 공정률이 상대적으로 낮은 현장이 많았으나 동수 기준으로는 공정률이 높은 건축물이 많은 것으로 나타남

공사중단 건축현장의 용도별 공정률 현황(동수 기준)

구 분	10% 미만	10%~30%	30%~50%	50%~70%	70% 이상	미상	총합계
계	139	198	169	190	131	0	827
공동주택	95	111	104	80	62	0	452
단독주택	1	4	0	16	1	0	22
상업용	26	67	42	82	35	0	252
공업용	3	2	3	0	4	0	12
교육사회용	14	8	14	8	26	0	70
기 타	0	6	6	4	3	0	19

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 잔존 공사중단 현장의 공사중단 사유를 살펴보면 부도로 인해 공사가 중단된 현장이 195 곳, 자금부족이 187곳으로 자금난과 관련된 사항이 전체 공사중단 사유의 88.2%를 차지

- ⑮ 지역별로 서울, 부산, 전남 지역이 소송, 민원 등 분쟁으로 공사가 중단된 현장이 상대적으로 많은 것으로 나타남

공사중단 건축현장의 공사중단 사유(현장수 기준)

구 분	부 도	자금부족	소송,민원등 분쟁	기 타	총합계
전 국	195	187	36	15	433
서 울	3	13	8	1	25
부 산	9	8	4	1	22
대 구	3	2	0	1	6
인 천	10	10	1	1	22
광 주	3	7	2	0	12
대 전	2	9	2	0	13
울 산	4	0	0	1	5
경 기	24	19	6	4	53
강 원	7	17	1	0	25
충 북	32	4	0	0	36
충 남	33	36	1	3	73
전 북	14	11	0	0	25
전 남	12	11	5	0	28
세 종	0	0	0	0	0
경 북	20	10	1	1	32
경 남	11	8	2	1	22
제 주	8	22	3	1	34

주 : 기타에는 감리포기, 시공자 재선정, 재건축 문제, 문화재 발굴 등이 포함됨
 자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 공사중단 사유를 용도별로 살펴보면 공동주택의 87.6%가 부도나 자금부족으로 공사가 중단되었으며, 상업용의 경우 89.6%가 자금난으로 공사가 중단된 것으로 나타남

공사중단 건축현장의 용도별 공사중단 사유(현장수 기준)

구 분	부 도	자금부족	소송,민원등 분쟁	기 타	총합계
계	195	187	36	15	433
공동주택	81	67	13	8	169
단독주택	11	6	4	1	22
상업용	82	81	14	5	182
공업용	5	4	1	0	10
교육사회용	11	22	1	1	35
기타	5	7	3	0	15

주 : 기타에는 감리포기, 시공자 재선정, 재건축 문제, 문화재 발굴 등이 포함됨

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 용도가 공동주택인 공사중단 건축물의 대부분이 주택법에 의한 주택사업승인 대상인 것으로 나타남
 - ⑯ 용도가 공동주택인 공사중단 건축현장 169곳 중 건축법에 의한 건축허가 대상 현장은 66곳(39%)으로 나타났으며, 주택법에 의한 사업승인 대상 현장은 103곳(61%)로 나타남
 - ⑰ 동수기준으로는 전체 452동의 공사중단 공동주택 동수 중 97동(21%)이 건축허가 대상이며, 355동(79%)이 주택사업승인 대상으로 나타남

공사중단 공동주택의 허가 및 사업승인 현황

구 분	현장수	동수
계	169	452
건축허가대상	66	97
주택사업승인대상	103	355

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳, 동)

- 공사중단 공동주택의 세대수 현황을 살펴보면 현장수를 기준으로 50세대 미만인 현장이 53곳으로 가장 많고, 200세~500세대 미만 49곳, 50~100세대 미만 28곳 순으로 나타남
 - ⑱ 허가 및 승인 방식에 따라서는 건축허가 대상 건축현장 66곳 중 50세대 미만이 46곳으로 가장 많은 것으로 나타났으며, 주택사업승인 대상 건축현장의 경우 200~500세대 미만이 46곳으로 가장 많은 것으로 나타남

공사중단 공동주택의 세대수 현황(현장수 기준)

구 분	50세대 미만	50세대~ 99세대	100세대~ 199세대	200세대~ 499세대	500세대 이상	총합계
계	53	28	27	49	12	169
건축허가대상	46	12	5	3	0	66
주택사업승인대상	7	16	22	46	12	103

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 곳)

- 공사중단 공동주택의 종류를 살펴보면 동수 기준으로 임대주택이 94동, 분양주택이 358동으로 분양주택의 비중이 높게 나타남

① 건축허가 대상 건축물은 민간임대 한 곳을 제외하면 모두 분양주택으로 나타났으며, 주택사업승인 대상 건축물 355동 중 10동이 공공임대, 83동이 민간임대, 262동은 분양주택으로 나타남

공사중단 공동주택의 임대 및 분양주택 현황(동수 기준)

구 분	임대주택		분양주택	총합계
	공공임대	민간임대		
계	10	84	358	452
건축허가대상	0	1	96	97
주택사업승인대상	10	83	262	355

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

- 공사중단 공동주택의 면적별 현황을 살펴보면 85m² 이하가 311동, 85m² 초과가 141동으로 나타남
- ② 공동주택의 종류별로는 임대주택의 대부분은 85m² 이하인 것으로 나타났으며, 분양주택은 85m² 이하가 221동, 85m² 초과가 137동으로 나타남

공사중단 공동주택의 세대별 면적현황(동수 기준)

구 분	임대주택			분양주택		총합계	
	공공임대	민간임대		85m ² 이하	85m ² 초과	85m ² 이하	85m ² 초과
		85m ² 이하	85m ² 초과				
계	10	80	4	221	137	311	141
건축허가대상	0	1	0	77	19	78	19
주택사업승인대상	10	79	4	144	118	233	122

자료 : 국토교통부 내부 자료(2013년 상반기 기준, 단위 : 동)

II. 공사중단 장기방치 건축물 실태조사

실태조사 개요¹⁾

(2) 사례조사 진행 개요

- ① 공사중단 건축물의 현황과 관리 실태를 파악하기 위하여 관련사례에 대한 조사를 실시하고, 활용방안 등에 대한 시사점 도출
- ② 사례조사를 위하여 총 8개 건축물을 선정하고, 장기 공사중단 건축물의 일반적 현황에 대한 1차 조사를 실시하여 기본 정보를 파악하고, 2차로 현장방문을 통한 실제 상황 조사 진행
- ③ 현장조사 후 해당 지자체 담당자와의 면담을 통하여 사례지들에 대한 공사진행 사항을 알아보는 3차 조사를 수행하였음

실태조사 대상지

- ④ 서울시와 지방 시·도 중 1개 지역을 대상으로 하며, 지방 시·도 중에서는 동수(198개동)와 현장수(73개소) 모두 잔존 건축물 수가 가장 많은 충청남도를 대상으로 함(2013년 상반기 기준)
- ⑤ 용도와 규모(연면적), 공정률, 공사중단 사유를 기준으로 잔존 방치건축물들을 분류한 후, 서울과 충남 각 4개 대표 사례 선정

사전 실태조사 대상사례지 목록

연번	위치			건축물일반현황	
	시·도	시군구	세부주소	건축허가	용도
1	서울시	관악구	신림동 1433-1	2006.08	상업용
2	서울시	성동구	성수1가 685-700	2007.10	공동주택
3	서울시	중랑구	상봉동 79-10	2005.12	공동주택
4	서울시	종로구	통의동 35-17	2004.08	상업용
5	충청남도	천안시	신당동 468-7 외26	1998.09	공동주택
6	충청남도	서산시	읍내동 102-50번지 외	2002.11	공동주택
7	충청남도	서천군	서면 월호 85-1	2003.02	숙박시설
8	충청남도	아산시	모종동 558-8	2006.03	근린생활

1) 공사중단 장기방치 건축물 사전 실태조사는 한국감정원이 수행한 결과를 바탕으로 연구진이 재정리하였음. 방치건축물의 가치평가, 보상추정액, 철거필요성 등에 대한 판단은 조사 주체인 한국감정원의 조사 결과이며, 연구 목적으로 추정된 내용으로 실제와 차이가 있을 수 있음

실태조사 항목

(3) 지역별 소재현황(법 제4조 제1항 1호 관련)

- 소재지, 대지면적, 건축면적 등 물리적 현황
- 용도지역·지구, 토지이용계획 등 공법상 제한사항
- 부근상황, 가로조건, 획지조건 등 제반 입지여건
- 인접건축물 현황
- 손케(무너져 내림) 우려 등 대지의 안전상태
- 지상·지하 지장물 현황(전주 등 지장물과 통신관로·상수도 등 지하매설물)
- 위치도면, 현황사진

(4) 공사 진행상황 및 중단기간(법 제4조 제1항 2호 관련)

- 당초 개발계획 개요
- 건축 인허가 사항(승인일자, 착공일자 등)
- 대상 건축물의 인허가 설계도서 현황(건축계획서, 배치도, 평면도)
- 조사시점 현재 공정률(감리보고서 기준)
- 공사중단 시점 및 기간
- 보유중인 미 시공 자재의 종류, 수량 및 보관상태
- 공사중단 이후 공사장 관리상태(무단방치 또는 관리인에 의한 관리 등)

(5) 공사중단의 직·간접적 원인(법 제4조 제1항 3호 관련)

- 개발 및 공사진행 일정
- 공사중단의 직·간접적 원인
- 공사중단 건축물에 대한 행정조치

(6) 건축물별 권리관계(법 제4조 제1항 4호 관련)

- 토지 등기부 등본 권리내역(소유권 및 소유권 이외의 권리 포함)
- 소송 및 경매·공매 진행여부 및 과정
- 유치권 등 권리관계 내역

(7) 정비계획 관련 사항

- 공사중단 방치된 건축물의 유해등급 분류
- 계획 중인 건축물의 수요성 분석(부동산시장 여건 및 주변 현황 등을 고려한 개발타당성 검토결과를 개략적으로 기술)
- 활용방안 검토(철거, 수용 후 공공용으로 활용, 새로운 건축주 양도 등)

(8) 수용관련 사항

- 토지의 개별공시지가, 토지 시세수준
- 유사 건물의 예상 신축단가(한국감정원 발간 ‘건물신축단가표’ 활용)
- 공정률 대비 예상 건물가치(공사중단에 따른 감가율 적용)
- 수용시 예상 보상추정액(토지 및 건물)

1) 사례별 실태조사 결과

사례 1 : 서울시 관악구 신림동 1433-1

(9) 사업개요

- 일반 개요

- ① 본 사례지는 신림백화점 신축공사로 대지면적 약 3,700㎡에 지하 7층, 지상 12층 규모의 연면적 약 42,560㎡로 계획되었으며, 판매시설 및 영업시설, 문화 및 집회시설 등으로 활용될 예정

사례1 일반 개요

구분	내용
공사명	신림백화점 신축공사
소재지	서울시 관악구 신림동 1433-1외 15필지
대지면적	3,716.15㎡
건축면적	2,221.12㎡
건물연면적	42,560.10㎡
건폐율/용적률	59.77% / 614.82%
지역/지구	일반상업지역/지구단위계획구역주)
규모	지하 7층 / 지상 12층
용도	판매시설 및 영업시설, 문화 및 집회시설
구조	철골철근콘크리트조
공정률	-

주) 신림지구

- 사업장 현황 개요

- ② 본 사업장은 최초 건축허가(2004.8.10)를 받은 이후, 공사 착공기간 연기를 통해 2006년 8월 착공하였으며, 착공 시까지 건축주변경(2회), 설계변경(2회) 등이 존재함

사례1 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2004.08.10	-	2006.08	2012.03

(10) 사례지 현장조사 결과

• 주변 토지이용 및 건축물 현황

- ① 본 현장은 신림역(지하철2호선) 사거리에 인접하여 소재하고, 신림로(왕복4차선)와 접하고 있으며, 신림역 사거리를 중심으로 동측에 르네상스 쇼핑몰²⁾, 남동측에 포도몰³⁾이 위치하여 신림역을 중심으로 동대문 쇼핑몰과 유사한 성격의 상권이 형성되어 있음
- ② 주변 토지이용상황은 대부분이 일반상업지역에 해당하고 있으며, 본 사례지 후면부는 준주거 용도에 해당되고 있음

사례1 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
토지이용 상황	도시지역, 일반상업지역, 중심미관지구, 제1종 지구단위계획구역 기숙사, 종교집회장, 안마시술소, 주유소 등은 불허용도
건축물 현황	르네상스 쇼핑몰, 포도몰 등 패션몰 형태의 상권으로 형성

• 사업부지 위치 및 현장사진



• 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

- ③ 본 사업장은 2009년 최초 시공사인 씨엔우방의 법정관리로 인하여 공사가 1

2) 각종 의류 잡화 매장 및 프리머스 영화관, 르네상스 컨벤션 웨딩홀이 입점해 있음
 3) 지하8층~지상15층 규모로 스타벅스, 만디엔루니스, 의류 매장, 식당가, 롯데시네마 등이 입점해 있으며, 지난 3월 도이치자 산운용 산하의 리프(RREEF)에 2,000억원에 매각됨

차 중단되었다가 2011년 금호산업이 도급 형태로 공사 재개하였으나 자금부족으로 2012년 3월 다시 공사 중단됨

- ④ 현재 공정률은 약 75%이며, 시행사에서 사업방식 변경을 위해 분양계약대상자들을 상대로 동의서 접수 중이며, 부족한 공사자금은 약 700억원 수준인 것으로 조사됨

• 사업장 관리 상태

- ⑤ 위해도는 가림막을 설치하여 주변 안전 및 미관에 문제를 발생시키지 않는 상태라 할 수 있으나 미관측면의 개선은 필요하다고 판단됨
- ⑥ 구조안전항목은 기능발휘에는 지장이 없으며 내구성 증진을 위해 일부 보수가 필요하다고 판단됨
- ⑦ 관리상태의 경우 일반인의 출입은 불가능한 상태이며, 관리자로 판단되는 관리인들이 상주하여 출입을 통제하고 있었음

사례1 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
B(양호)	B(양호)	B(양호)

토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
2006.02.22	매매로 인한 소유권 이전 (주식회사 플레이셀)
2006.02.22	신탁에 의한 소유권 이전(주식회사 생보부동산신탁)
2011.03.18	신탁에 의한 소유권 이전(한국자산신탁 주식회사)
2013.03.05	신탁에 의한 소유권 이전(주식회사 무궁화신탁)

• 활용가능성 예측

- ⑧ 본 사례지의 경우 신림백화점으로 계획된 시설이며, 판매·영업·문화시설 등이 포함될 예정임
- ⑨ 주변 패션몰 형태의 상권이 형성되어 있는 점을 감안할 때, 현재 도입예정시설들로 개발이 이루어지는 것이 타당하다고 판단됨
- ⑩ 주변지역에 롯데백화점 및 기존 패션몰이 입점하고 있어 사업성패의 리스크가 존재할 것으로 판단됨. 백화점이라는 랜드마크를 중심으로 주요 타겟층을 설

정한 후에 수요층에 대한 전폭적인 마케팅을 실시한다면 향후 건축물의 활용도는 용이할 것으로 판단됨

• 철거의 필요성

- ① 현장상황과 동일하게 건축물의 공정은 75%의 상황임에 철거는 현실적으로 불가능하며, 설계변경 또한 어려울 것으로 판단됨에 기존 계획안대로 사업은 추진되는 것이 합당하다고 판단됨

(11) 사례지 가치평가

• 개별공시지가

- ① 본 사업장의 개별공시지가는 2,730,000원/m²이며, 아래 표와 같음

사례1 공시지가 현황

지목	지번	면적(m ²)	개별공시지가(원)	가격시점
대	신림동1433-1	193.7	12,300,000	2013.01

• 인근 유사토지의 거래사례 및 평가전례

- ② 대상 부동산 인근의 거래사례는 아래 표와 같이 지목이 대인 경우 5,297천원/m²에 거래된 사례가 있음
- ③ 본 거래사례는 토지거래가 아닌 건축물에 대한 부분이며, 건물 연면적 대비 단가를 산출하였음
- ④ 인근 감정평가 전례는 아래 표와 동일하게 2013년 2월 3,105천원/m²에 평가된 전례가 있음

사례1 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	연면적(m ²)	단가(천원/m ²)	시점	용도지역
거래사례	1641-2	대	37,758.82	5,297	2013.02	일반상업
인근 감정전례	1431-4	대	1,546.41	3,105	2013.02	일반상업

• 대상 토지 적정가격

- ⑤ 대상 부동산의 공시지가 및 인근 거래사례 등을 고려할 경우 단가는 18,500,000원/m²이 적정한 것으로 판단되며, 예상되는 토지가격은 약 687억원인 것으로 분석됨

사례1 적정 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(천원/m ²)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	3,716.15m ²	18,500	68,748,775

- 공정률 대비 현재시점 예상 건물가치
 - ⑥ 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 백화점 공사비 표준단가 @1,594천원/m²인 것으로 조사됨
 - ⑦ 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약70~80% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률은 확인을 요함
 - ⑧ 공정률 대비 예상되는 건물가치는 아래 표와 같이 49,863백만원인 것으로 분석됨

사례1 건물가치

구분	면적(m ²)	공사단가(천원/m ²)	공정률	잔존 가치율	금액(천원)
건축물	42,560.10	1,594	75%	49/50	49,863,000

- 수용시 예상보상 추정액
 - ⑨ 토지 및 건축물을 가치 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래 표와 같이 118,612백만원인 것으로 분석됨

사례1 보상추정액(원가법적용)

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	68,748,775	49,863,000	118,611,775

(12) 소결

- ① 관할행정청인 관악구청 담당자 면담 결과, 공사 중단 현장을 별도로 관리하고 있지 않았으며 사업진행상황 등에 대한 구체적인 사항에 대해서는 파악하지 못하고 있는 것으로 확인됨
- ② 현장 조사 결과 유치권자가 고용한 용역업체 사람들로 인해 현장 출입을 제지 당했으며, 현장 출입을 위해 유치권자와 직접 연락을 시도했으나 연락처를 알 수 없었음

사례 2 : 서울시 성동구 성수동1가 685-700

(13) 사업개요

- 일반 개요

- ① 본 사례지는 주상복합건물 신축공사로 대지면적 약 18,000㎡에 지하 7층, 지상 51층 규모의 연면적 약 204,600㎡로 계획되었음. 건물의 용도로는 공동주택 및 업무시설, 문화집회시설 및 상업시설 등으로 활용될 예정에 있음

사례2 일반 개요

구 분	내 용
공사명	한숲 e-편한세상 신축공사
소재지	서울시 성동구 성수동1가 685-700외 1필지
대지면적	18,315.00㎡
건축면적	4,587.49㎡
건물연면적	204,559.92㎡
건폐율/용적률	25.05% / 599.87%
지역/지구	일반상업지역/제1종지구단위계획구역주1)
규모	지하 7층 / 지상 51층(주거동2개동, 업무동1개동)
용도	공동주택, 업무시설, 문화집회시설, 상업시설
구조	철골철근콘크리트조
공정률	6.3%

주1) 특별계획구역 3블록

- 사업장 현황 개요

- ② 본 사업장은 2007년 10월 22일 서울시로부터 건축허가를 받았으나, 당초 대형평형 위주의 설계로 분양성이 저조할 것으로 판단되어 설계변경과 함께 분양시기를 조절하고 있는 것으로 조사됨

사례2 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2007.10.22	-	-	2009.03

(14) 사례지 현장조사 결과

- 주변 토지이용 및 건축물 현황

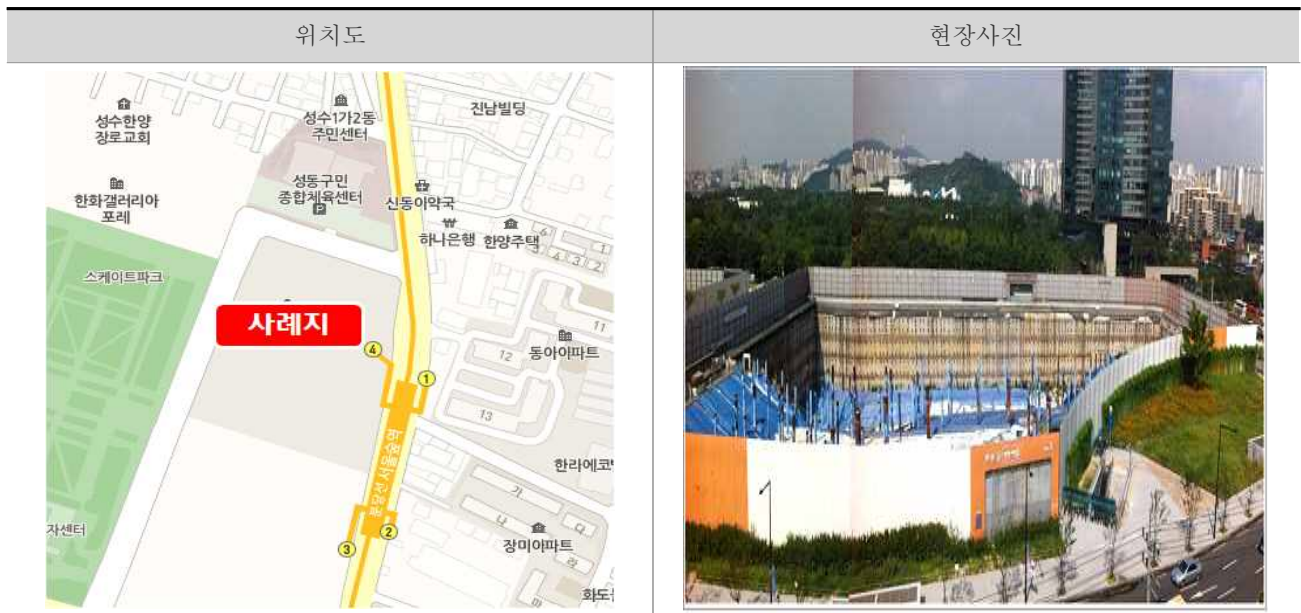
- ① 본 사업장은 서울숲역(분당선) 인근에 소재하며, 왕십리로(왕복6차선)와 접하고 있음

- ② 본 사업장 북서측으로는 한화건설에서 역대최고의 분양가(4,390만원/3.3㎡)로 공급한 갤러리아 포레가 소재하며, 동측으로는 주택재건축을 추진 중인 동아아파트와 장미아파트가 위치하고 있음
- ③ 주변 토지이용상황은 대부분이 도시지역, 일반상업지역에 해당하고 있으며, 본 사례지 주변으로 주로 공원 용도가 분포하고 있음

사례2 토지이용 및 건축물 현황

구분	요약
토지이용 상황	도시지역, 일반상업지역, 제1종 지구단위계획구역(뚝섬) 종교집회장, 수리점, 의료시설(장례식장) 등은 불허용도
건축물 현황	갤러리아 포레, 서울 숲 등이 위치하고 있음 서울시 내 유망 주거지역 및 초고층 건축물에 대한 관심 증가

• 사업부지 위치 및 현장사진



• 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

- ④ 시공사인 대림건설은 부동산 경기 침체 등에 의한 이유로 공사재개에 대한 시기를 지속적으로 검토 중인 것으로 조사됨
- ⑤ 대략적인 공사중단 시점은 2009년 3월로 공사가 중단된 시점에서 약 4년이 경과한 상태이고, 현재 공정률은 약 6.3%로 터파기와 바닥공사가 완료되었음. 시공사인 대림건설에서 현장을 관리하고 있어 언제든지 공사재개가 가능한 상황으로 판단됨

⑥ 현재 부동산시장의 경기 침체 등으로 인하여 공사 속개의 여부는 불투명하지만, 대림산업은 설계변경을 통해서라도 본 사업장의 개발에 대한 추진노력을 기할 것으로 판단됨

• 사업장 관리 상태

⑦ 위해도는 가림막을 설치하여 가림막의 상태가 양호하며, 가림막은 주변과 어울리는 색채를 사용하거나 벽화를 그리는 등 미관 개선을 위한 노력을 하였다고 판단됨

⑧ 구조안전항목도 기능발휘 지장은 없으며 내구성 증진을 위해 일부 보수가 필요함

⑨ 관리상태의 경우 일반인의 출입은 불가능한 상태이며, 출입에 대한 안내문구가 부착되어 있었음

사례2 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
A(우수)	B(양호)	B(양호)

사례2 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항	지분 현황
2005.06.30	매매로 인한 소유권 일부이전(대림산업 주식회사)	지분 18503분의 18200
2007.08.30	매매로 인한 소유권 일부이전(대림산업 주식회사)	지분 18503분의 115
2007.08.30	공유물 분할에 의한 소유권 이전(대림산업주식회사)	지분 18503분의 188
2007.11.26	신탁에 의한 소유권 이전(대한주택보증주식회사)	-

• 활용가능성 예측

⑩ 본 사례지의 경우 대림산업에서 주상복합으로 계획한 시설이며, 건물의 용도로는 판매·영업·문화시설 등이 포함될 예정임

⑪ 주변에는 주상복합시설인 갤러리아 포레와 같은 형태의 고급 주거단지가 존재하며, 서울숲 공원과 바로 인접하여 있음. 대상지는 주상복합 부지로서 건물의 입지 및 주변 환경여건에 있어서는 최상의 입지라고 할 수 있음

⑫ 또한 서울시의 초고층 건물의 허용사항과 주변 삼표시멘트 부지 등을 활용한 대기업을 사옥건설 계획 등 향후 지역의 발전 가능성이 매우 높을 것으로 나타나 기존 도입예정시설들로 개발이 이루어지는 것이 타당하다고 판단됨

⑬ 부동산경기 침체로 시공사의 공사재개가 불투명한 것은 사실이지만, 해결대안으로써 갤러리아 포레의 VVIP대상 분양마케팅 등을 활용하는 등 분양성에 대한 관심을 더욱 높여야 할 것으로 판단됨

• 철거의 필요성

⑭ 현장상황의 경우 공정률은 약 6%정도로 일부 설계변경 등은 가능할 수 있으며, 시공사의 사업포기 시에는 철거가 가능할 수 있다고 판단됨. 하지만 소유자가 대기업인 점과 부동산 경기변화 가능성 등에 따라 기존 계획안대로 사업이 추진되는 것이 합당하다고 판단됨

(15) 사례지 가치평가

• 개별공시지가

① 본 사업장의 공시지가는 15,500,000원/㎡ 이며, 아래 표와 같음

사례2 공시지가 현황

지목	지번	면적(㎡)	개별공시지가(원)	가격시점
대	성수1가 685-700	17,138.0	15,500,000	2013.01

• 인근 유사토지의 거래사례 및 평가전례

② 대상 부동산 인근의 거래사례는 아래 표와 같으며, 2012년도에 3종 일반주거 지역에서 8,102천원/㎡에 거래된 사례가 있음

③ 인근지역의 일반상업지역에 대한 최근 감정평가 전례는 19,000천원/㎡인 것으로 조사됨

사례2 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	시점	용도지역
인근 거래사례	694-84	대	92.0	8,102	2012.10	3종 일반주거
인근 감정전례	685-701	대	19,002.0	19,000	2011.02	일반상업

• 대상 토지 적정가격

④ 대상 부동산의 공시지가 및 인근 거래사례 등을 고려할 경우 단가는 19,500,000원/㎡이 적정한 것으로 판단되며, 예상되는 토지가격은 약 3,571억 원인 것으로 분석됨

사례2 적정 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(천원/m ²)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	18,315.15m ²	19,500	357,142,500

- 공정률 대비 현재시점 예상 건물가치

- ⑤ 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 아파트 공사비 표준단가 @1,086천원/m²인 것으로 조사됨
- ⑥ 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 5-7% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률은 확인을 요함
- ⑦ 공정률 대비 예상되는 건물가치는 12,262백만원인 것으로 분석됨

사례2 건물가치

구분	면적(m ²)	공사단가(천원/m ²)	공정률	잔존 가치율	금액(천원)
건축물	204,559.92	1,086	6%	46/50	12,262,794

- 수용시 예상보상 추정액

- ⑧ 상기에서 분석한 토지 및 건축물을 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래표와 같이 369,405백만원인 것으로 분석됨

사례2 보상추정액(원가법적용)

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	357,142,500	12,262,794	369,405,294

(16) 소결

- ① 관할행정청인 서울시청 담당자 면담 결과, 공사 중단 현장을 별도로 관리하고 있지는 않고 있었음. 또한 사업자에게 공사 중단 및 재개에 대한 보고의무가 없어 구체적인 내용은 파악하지 못하고 있는 실정으로 확인됨
- ② 현장에 5m가 넘는 펜스가 설치되어 현장에 출입할 수 없었으며, 시청 담당자 역시 관할행정청에서 강제적으로 현장조사를 요구하기 어렵다는 입장을 표명함

사례 3 : 서울시 중랑구 상봉동 79-10

(17) 사업개요

- 일반 개요

- ① 본 사례지는 주상복합건물 신축공사로 대지면적 약 7,000㎡에 지하 8층, 지상 41층 규모의 연면적 약 100,000㎡로 계획되었으며, 공동주택 및 업무시설, 문화집회시설 및 영업시설 등으로 활용될 예정에 있음

사례3 일반 개요

구분	내용
공사명	성원쌍떼르시엘 신축공사
소재지	서울시 중랑구 상봉동 79번지 외 10필지
대지면적	7,100.10㎡
건축면적	3,548.55㎡
건물연면적	99,839.19㎡
건폐율/용적률	49.98% / 771.93%
지역/지구	일반상업지역/지구단위계획구역
규모	지하 8층 / 지상 41층
용도	공동주택, 문화집회시설(영화관), 판매 및 영업시설
구조	철근콘크리트조
공정률	80%

- 사업장 현황 개요

- ② 본 사업장은 2005년 12월 16일 건축허가를 받고, 착공하였으나 시공사인 성원건설이 2010년 법정관리에 들어가면서 공사 중단

사례3 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2005.12.16	-	-	2010.03

(18) 사례지 현장조사 결과

- 주변 토지이용 및 건축물 현황

- ① 본 사업장은 망우역(중앙선) 사거리에 소재하며, 망우로(왕복7차선)와 접하고 있음
- ② 망우역 사거리를 중심으로 북측으로 상봉엠코이노시티, 서측으로 코스트코 코리아(상봉점), 남측으로 상봉터미널, 남동측으로 이마트 상봉점이 소재하여, 대형마트 상권이 성숙함
- ③ 주변 토지이용상황은 대부분이 도시지역, 일반상업지역에 해당하고 있으며, 본 사례지 주변으로 철도역 및 여객터미널 등이 위치하고 있음

사례3 토지이용 및 건축물 현황

구분	요약
토지이용 상황	도시지역, 일반상업지역, 중심미관지구 제1종 지구단위계획구역, 지구단위계획구역(망우지구)
건축물 현황	망우역에 인접 및 상봉엠코이노시티 등 신규 건축물들과 인접 대형마트(코스트코, 이마트) 및 상봉터미널 인접

• 사업부지 위치 및 현장사진



• 진행현황 및 공사 중단 원인

- ④ 대략적인 공사 중단 시점은 2010년 3월로 공사 중단 기간은 약 3년이 넘었으며, 현재 공정률은 약 80%로 대한주택보증에서 사고사업장 처리 수순으로 공매절차를 진행하였으나 유찰된 상태임

⑤ 당시 시공사였던 성원건설은 현재 부도 처리된 상태이며, 기 분양자들의 경우 분양대금은 모두 돌려받은 상황임

• 사업장 관리 상태

- ⑥ 위해도는 가림막을 설치하여 주변 안전 및 미관에 문제를 발생시키지 않는 상태이지만, 미관을 위한 개선은 필요하다고 판단됨
- ⑦ 구조안전항목도 기능발휘에는 지장이 없다고 판단됨
- ⑧ 관리상태의 경우 일반인의 출입이 불가능하고, 출입 및 접근방지 경고문구가 부착되어 있으며, 건축물로의 출입은 불가능한 상태임

사례3 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
B(양호)	B(양호)	A(우수)

사례3 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
2005.03.21	매매로 인한 소유권 이전(주식회사 연수개발)
2005.07.20	신탁에 의한 소유권 이전(주식회사 한국토지신탁)
2005.08.25	신탁재산 귀속에 의한 소유권 이전(주식회사 연수개발)
2005.08.25	신탁에 의한 소유권 이전(주식회사 다올부동산신탁)
2006.03.22	신탁재산 귀속에 의한 소유권 이전(주식회사 연수개발)
2006.03.22	신탁에 의한 소유권 이전(대한주택보증 주식회사)

• 활용가능성 예측

- ⑨ 본 사례지의 경우 성원건설에서 주상복합으로 계획된 시설이며, 판매·영업·문화시설 등이 포함될 예정임
- ⑩ 대상지 주변에는 유통시설인 코스트코와 이마트가 입지하고 있고, 지하철 망 우역과도 인접하여 있음. 주변 상봉터미널의 경우에도 향후 부지개발 가능성이 높은 지역으로서 입지측면에서는 우수한 환경이라 판단할 수 있음

• 철거의 필요성

- ⑪ 본 사업장은 공정률이 80%에 달하고 있어 현실적으로 철거는 불가능하며, 철

거를 시행한다 할지라도 효율성 측면에서는 바람직하지 않다고 판단됨

- ⑫ 부동산 경기침체 등으로 인하여 새로운 주인을 찾지 못해 장기 공사중단 방지 상태이지만 본래 개발계획대로 진행되는 것이 효율적이라 판단됨

(19) 사례지 가치평가

- 개별공시지가

- ① 본 사업장의 지번별 공시지가는 5,850,000원/㎡ 임

사례3 공시지가 현황

지목	지번	면적(㎡)	개별공시지가(원)	가격시점
대	상봉동 79-9	5,046.6	5,850,000	2013.01

- 인근 유사토지의 거래사례 및 평가전례

- ② 대상 부동산 인근의 거래사례 및 평가전례는 아래 표와 같으며, 본건은 대상 토지 중 11,817천원/㎡에 거래된 사례가 있음
- ③ 본건의 감정평가 전례는 2010년이 가장 최근으로 24,986천원/㎡이었으며, 인근지역의 최근 감정평가 전례는 근린상업지역이 8,900천원/㎡인 것으로 조사됨

사례3 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	시점	용도지역
거래사례	79-9	대	5,046.6	11,817	2012년 5월	일반상업
본건 감정전례	79	대	7,100.10	24,986	2010년 10월	일반상업
인근 감정전례	113-4	대	1,546.41	8,900	2013년 4월	근린상업

- 대상 토지 적정가격

- ④ 대상 부동산의 공시지가 및 인근 거래사례 등을 고려할 경우 단가는 11,000,000원/㎡이 적정한 것으로 판단되며, 예상되는 토지가격은 약 781억원 인 것으로 분석됨

사례3 적정 토지가격

구분	면적(㎡)	토지단가(천원/㎡)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	7,100.10㎡	11,000	78,101,100

- 공정률 대비 현재시점 예상 건물가치
 - ⑤ 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 상가아파트 공사비 표준 단가 @1,499천원/㎡인 것으로 조사됨
 - ⑥ 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 75~85% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률은 확인을 요함
 - ⑦ 공정률 대비 예상되는 건물가치는 112,543백만원인 것으로 분석

사례3 건물가치

구분	면적(㎡)	공사단가 (천원/㎡)	공정률	잔존 가치율	금액(천원)
건축물	99,839.19	1,499	80%	47/50	112,543,527

- 수용시 예상보상 추정액
 - ⑧ 상기에서 분석한 토지 및 건축물을 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래표와 같이 190,645백만원인 것으로 분석됨

사례3 보상추정액(원가법적용)

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	78,101,100	112,543,527	190,644,627

(20) 소결

- ① 관할행정청인 서울시청 담당자 면담 결과, 공사중단 현장을 별도로 관리하고 있지 않았으며, 사업자에게 공사 중단 및 재개에 대한 보고의무가 없어 구체적인 내용은 파악하지 못하고 있는 것으로 확인됨
- ② 현장에 5m가 넘는 펜스가 설치되어 현장에 출입할 수 없었으며, 시청 담당자 역시 관할행정청에서 강제적으로 현장조사를 요구하기 어렵다는 입장을 표명함

사례 4 : 서울시 종로구 통의동 35-17

(21) 사업개요

- 일반 개요

- ① 본 사례지는 일반음식점 신축을 위한 공사로 대지면적 약 560㎡에 지하 1층, 지상 4층 규모의 연면적 약 1,000㎡로 계획되었으며, 근린생활시설로 활용될 예정에 있음

사례4 일반 개요

구 분	내 용
공사명	일반음식점 신축공사
소재지	서울시 종로구 통의동 35-17번지
대지면적	560.20㎡
건축면적	303.97㎡
건물연면적	998.35㎡
건폐율/용적률	54.26% / 138.36%
지역/지구	도시지역/2종일반주거지역
규모	지하 1층 / 지상 4층
용도	제2종 근린생활시설
구조	철근콘크리트조
공정률	0%

- ② 본 사업장은 2004년 8월 12일 건축허가를 받았으나 이후 실제 건축은 이루어지 않고 있음

사례4 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2004.08.12	-	2006.08.17	-

(22) 사례지 현장조사 결과

- 주변 토지이용 및 건축물 현황

- ① 본 사업장은 경복궁역 주변에 소재하고 있으며, 광화문 및 청와대와 인접하고 있음

- ② 본 사례지를 중심으로 동측으로 대림미술관 등의 여러 미술관들이 입지하고 있으며, 서측 및 북측으로는 통의동 전통 한정식 음식점들이 소재하여 예술과 전통음식점 등의 상권이라 할 수 있음
- ③ 주변 토지이용상황은 대부분이 제2종 일반주거지역이며, 광화문 및 청와대 등 주변 문화재를 통한 최고고도지구(16m)로 지정

사례4 토지이용 및 건축물 현황

구분	요약
토지이용 상황	도시지역, 제2종 일반주거지역, 최고고도지구(16m) 제1종 지구단위계획구역
건축물 현황	미술관, 광화문 등 문화재 시설 위치 전통한정식 등 음식 관련업종 존재

• 사업부지 위치 및 현장사진



• 진행현황 및 공사 중단 원인

- ④ 공사중단 시점은 현장부지의 상태로 보아 착공일 이후 별다른 진행은 없었던 것으로 판단되며, 터파기 공사 등의 흔적조차 알 수 없는 상황으로 실질적 공사 진행은 이루어지지 않은 것으로 판단
- ⑤ 관할행정청인 종로구청 담당자 면담 결과, 공사중단 현장에 대해서 별도로 관

리의 의무에 대한 사항 및 인지를 하지 못하고 있었음. 또한 사업자에게 공사 중단 및 재개에 대한 보고의무가 없어 구체적인 내용은 파악하지 못하고 있는 것으로 확인됨

- ⑥ 공사 중단의 이유로는, 본 사례지의 건물 계획용도는 일반음식점이었지만 이면도로에서 현 사례지로의 진입 등에 있어서 자동차의 출입은 불가능하며, 소유자의 자금부족에 인한 미사업 진행으로 판단됨
- ⑦ 현장부지를 둘러싸고 있는 펜스는 동측면에만 3m가 넘는 펜스가 설치되어 현장에 출입할 수 없었으며, 서측면은 기존건물의 벽으로 판단되는 시설물로 되어 있었음. 북측 및 남측은 다른 주거시설과의 경계벽으로 이루어져 있는 상황임

• 사업장 관리 상태

- ⑧ 위해도는 가림막을 설치하여 주변 안전 및 미관에 대한 문제를 유발하지 않는 상태이지만, 가림막 외 시멘트벽으로 형성되어 있는 서측의 경우는 부분파손 등이 진행되어 미관개선이 필요한 것으로 판단됨
- ⑨ 구조안전항목은 현재 건축물 자체가 없는 상황이고, 구조안전에 대한 판단은 불가능한 상태로서 보통수준으로 책정함
- ⑩ 관리상태의 경우 일반인의 출입은 불가능한 상태이지만, 서측 시멘트 벽(파손부분)을 통하여 담을 넘어 사업장으로 들어갈 수는 있는 상황임

사례4 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
B(양호)	C(보통)	C(보통)

사례4 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
2003.10.22	매매로 인한 소유권 이전(강태선)
2006.03.27	근저당권설정(기업은행 채권최고액 6억원)

• 활용가능성 예측

- ⑪ 본 사례지의 경우 일반음식점으로 계획된 시설이며 사례지 주변에는 전통한정식 및 미술관, 문화대 등이 입지하여 있음

⑫ 부동산 경기침체 및 소유자의 자금사정으로 인하여 공사가 진행되지 않았을 것으로 판단되며, 기존 개발계획인 음식점으로의 향후 개발은 바람하지 않을 것으로 판단됨

⑬ 현 사업장의 위치는 자동차의 접근 및 주차시설 공간부재 문제가 존재하고, 이면도로에서도 현장을 눈으로 인지할 수 없을 정도로 안쪽에 위치하고 있어 일반음식점으로 적합하지는 않다고 판단됨

• 철거의 필요성

⑭ 본 사업장은 공사진행이 실제 이루어지지 않았다고 할 수 있으며, 철거를 위한 구조물도 존재하지 않는 상태임

(23) 사례지 활용방안 및 가치평가

• 개별공시지가

① 본 사업장의 지번별 공시지가는 2,730,000원/㎡ 임

사례4 공시지가 현황

지목	지번	면적(㎡)	개별공시지가(원)	가격시점
대	통의동 35-17	705.1	2,730,000	2013.01

• 유사토지의 거래사례 및 평가전례

② 대상 부동산 인근의 거래사례 및 평가전례는 아래 표와 같으며, 본건 인근 토지 중 최근 13,750천원/㎡에 거래된 사례가 있음

③ 본건 인근지역의 최근 감정평가 전례는 제2종일반주거지역이 8,040천원/㎡인 것으로 조사됨

사례4 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	시점	용도지역
거래사례	42-4	대	18.2	13,750	2013년 4월	2종일주
인근 감정전례	35-16	대	118.10	8,040	2011년 9월	2종일주

• 대상 토지 적정가격

④ 대상 부동산의 공시지가 및 인근 거래사례 등을 고려할 경우 단가는

6,000,000원/m²이 적정한 것으로 판단되며, 예상되는 토지가격은 약 42억원인 것으로 분석됨

사례4 적정 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(천원/m ²)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	705.10m ²	6,000	4,230,600

- 공정률 대비 현재시점 예상 건물가치
 - ⑤ 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 점포 및 상가 공사비 표준단가 @802천원/m²인 것으로 조사됨
 - ⑥ 현재 나대지 상태로 건축물이 존재하지 않으며, 바닥공사 등 기초공사도 진행되지 않은 상태임
- 수용시 예상보상 추정액
 - ⑦ 상기에서 분석한 토지 및 건축물을 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래표와 같이 4,230백만원인 것으로 분석됨

사례4 보상추정액

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	4,230,600	0	4,230,600

(24) 소결

- ① 관할행정청인 종로구청 담당자 면담 결과, 공사중단 현장을 별도로 관리하고 있지는 않고 있었으며, 사업자에게 공사 중단 및 재개에 대한 보고의무가 없어 구체적인 내용은 파악하지 못하고 있는 것으로 확인됨
- ② 현장에 대한 접근성은 가림막 펜스 및 주변에 위치한 기존주택 담벽과 맞닿아 있어 출입을 할 수 없었으며, 시청 담당자 역시 관할행정청에서 강제적으로 현장조사를 요구하기 어렵다는 입장 표명
- ③ 본 사례지는 개인소유의 토지로 공사중단 원인 및 향후 계획 등을 관할구청에서 조차 알 수 없다는 의견을 전달받았으며, 현장방문 결과 기존 개발계획인 음식점 용도는 사업성이 없을 것으로 판단

사례 5 : 충청남도 천안시 서북구 신당동 468-7

(25) 사업개요

• 일반 개요

- ① 본 사업장은 6,110㎡의 부지에 115세대의 아파트를 신축하는 사업으로 현재 외부골조 공사는 완료되었으나, 내부 마감 및 전기설비 등의 공사가 중지된 상태이며, 전체적인 공정률은 약 65% 정도임

사례5 일반 개요

구 분	내 용
공사명	신당 대일 주택건설사업
소재지	충청남도 천안시 신당동 468-7, 468-26번지
대지면적	6,110.00㎡
건축면적	1,526.49㎡
건물연면적	11,644.17㎡
건폐율/용적률	24.98%/147.87%
지역/지구	-
규모	지하 1층, 지상 10층/ 2동(부 5개동) /115세대
용도	공동주택(아파트)
구조	철근콘크리트
공정률	65%

• 사업장 현황 개요

- ② 본 사업장은 최초 주택건설사업계획 승인(1998.09.12)을 받은 이후 1999년 6월에 착공하였으나 자금사정으로 인해 현재까지 공사중지 및 재개(2013년 5월 공사재개 신고)를 반복하고 있으며, 회사자금난으로 공사가 정상적으로 추진될지는 불확실함

사례5 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
1998.09.21	1999.03(1차변경)	1999.06	1999.11(최초)

(26) 사례지 현장조사 결과

• 주변 토지이용 및 건축물 현황

- ① 본 사업장 인근은 농경지 및 중·소규모의 공장 등이 혼재하는 지역으로, 북동측으로 태청그린빌라 등 일부 공동주택주거지가 형성되어 있으나, 대부분 인근지의 용도는 공장 또는 농경지임

사례5 주변 토지이용 및 건축물 현황

구 분	요 약
주변 토지이용 상황	천안시 서북구 신당동 소재 “천안천일고교” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 중소규모의 공장, 단독주택, 다세대주택 등이 혼재하는 지역임
주변 건축물 현황	북동측으로 태청그린빌라, 북서측으로 전 및 서울사료공장, 남서측 및 남동측으로 농경지 등이 소재함

• 사업부지 위치 및 현장사진

- ② 본 사업장은 1호선(경부선) 직산역에서 1.3km거리에 위치하고 있음. 사례지 인근은 비료공장 및 연립주택이 접하고 있으나, 대부분 전·답으로 이용되는 자연녹지지역임



- 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

③ 본 사업장은 자금 부족으로 인해 사업이 중지되었으며, 부동산 경기 악화 및 주택수요 감소로 인해 사업성도 악화된 것으로 판단됨

- 개발 및 공사 진행 경과

사례5 대상지 개발 및 공사 진행

날 짜	공사 진행 결과
1996.11.07	주택건설사업계획사전결정통지
1998.09.12	주택건설사업계획승인
1999.03.29	주택건설사업계획승인 변경통보(1차)
	시공사 : (주)신일종합건설 → 두성라이프(주)
	사업기간 : 1998.09-1999.12 → 1999.03-2000.10
1999.06.30	건축물착공신고서 수리통보
1999.11.24	감리중단 및 철수보고
1999.12.04	공사재개 신고에 따른 회신
2000.07.07	주택건설사업계획승인 변경통보(2차)
	공사 중단 건축물 행정조치(천안시 → 시공사 또는 소유자)
1999.11.26	공사중지에 따른 안전관리철저
2001.09.03	주택건설공사 감리포기 및 공사중지 지시
2003.07.23	공사중지 명령(사유 : 안전조치 미이행등)
2009.08.03	주택건설사업 관련 공사중지 및 재개절차 안내
2012.11.12	공사중단 현장 공사재개에 민원에 대한 현장점검

• 경매 진행 현황

사례5 경매 진행 현황

경매 진행 현황				
내용	2013년 8월 22일 강제경매개시 결정(2013타경17376)			
대상지	천안7계 2012-15328(1)/임의	천안6계 2011-22121/임의	천안2계 2011-3144/강제	천안6계 2008-14502/ 임의
채권자	최상규	천웅건설	조경호	수협중앙 수도권여신관
채무자	KM종합개발	유림디엠씨	열림개발	태림건설
소유자	천웅건설	태림건설	열림개발	태림건설
감정기관	경일감정	태평양감정	태평양감정	한국감정원
가격시점	2012.09.05	2012.02.07	2011. 04. 01	2008. 08. 28
평가대상	아파트 46개호	468-7번지 (임야 5,094㎡)	아파트 65개호	468-7번지 (임야 5,094㎡)
평가금액	1,827,000,000원	2,954,520,000원	2,337,200,000원	2,954,520,000원
최종결과	취하 (2013.06.25)	취하 (2012.09.13)	낙찰 낙찰일:2011.08.22 낙찰가 : 1,900,000,000원	취하 (2011.03.25)

• 사업장 관리 상태

- ④ 본 사업장은 공사가 장기간 중단되어 왔으며 공사 재개 및 중단을 반복하게 되었으나, 주변 안전 및 미관에 큰 문제는 발생시키지 않은 것으로 파악됨
- ⑤ 다만, 외부적으로 구조적 문제는 없는 것으로 보이나, 10년 이상 공사가 진행됨에 따라 구조안전문제에 대한 검토 필요

사례5 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
B(양호)	B(양호)	B(양호)

• 소유권 변동사항

신당동 468-7 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
1997.02.03	경매낙찰로 인한 소유권이전(대일전문 주식회사)
2007.11.19	경매낙찰로 인한 소유권이전(주식회사 태림건설)

신당동 468-26 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
1997.02.03	경매낙찰로 인한 소유권이전(대일전문 주식회사)
1999.11.07	공매낙찰로 인한 소유권이전(김용덕)
2001.03.10	매매로 인한 소유권이전(윤용중)
2012.12.07	매매로 인한 소유권이전(주식회사 천웅건설)

신당동 468-7 소유권 외의 권리내역 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
2007.11.16	근저당 975,000,000원(유수호)
2008.03.03	근저당 1,040,000,000원(주식회사 케이알앤씨, 고동철) cf : 채무자 유립디앤씨에 대한 소유권변동 현황 추가 확인필요
2008.08.29	근저당 300,000,000원(박성배)
2008.09.05	근저당 700,000,000원(임한규)
2013.07.11	근저당 71,500,000원(최형자)

신당동 468-26 소유권 외의 권리내역 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
2011.04.22	근저당 600,000,000원(오화섭)
2013.03.15	근저당 420,000,000원(정선영)

- 활용가능성 예측

- ⑥ 인근 지역의 아파트 수요는 꾸준히 있는 것으로 분석되었으며, 인근에 산업단지들이 입지하여 아파트에 대한 일정한 수요가 있을 것으로 판단됨
- ⑦ 다만, 인근지역에 비해 기반시설이 열악하고 입지도 주거지역에서 다소 떨어져 있으므로 분양가격이 인근 아파트보다 낮아져야 할 것으로 판단됨

- 철거의 필요성

- ⑧ 본 사업장은 이미 65% 가까이 공사가 진행되고 있고, 현재 내부 설비 및 전기 설비 등의 아파트 내부 마감 등이 완료되지 않음을 두고 판단해 보았을 때 철거보다는 준공 후 매각하는 것이 바람직

(27) 사례지 가치평가

- 개별공시지가

① 본 사업장의 468-7외 1번지의 지번별 개별공시지가는 아래 표와 같음

사례5 공시지가 현황

지목	지번	면적(m ²)	개별공시지가(원)	가격시점
임야	468-7	5,094	286,000	2013.01
전	468-26	1,097	216,000	2013.01

- 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례

② 대상 부동산 인근의 거래사례는 아래 표와 같이 지목이 전인 경우 265천원/m²에 거래된 사례가 있음

사례5 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	연면적(m ²)	단가 (천원/m ²)	시점	용도지역
거래사례	461-10	전	2,284	265	12.04.05	자연녹지

③ 대상 부동산의 468-7번지의 경우 아래 표와 같이 2012년 2월에 580천원/m²에 감정 평가된 전례가 있으며, 인근의 경우 461-1번지가 360천원/m²에 감정 평가된 전례가 있음

사례5 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	연면적(m ²)	단가 (천원/m ²)	시점	용도지역
본건 감정전례	468-7	대	5,094	580	12.02.07	자연녹지
인근 감정전례	461-1	잡	7,604	360	12.04.10	자연녹지

- 대상토지 적정가격

④ 대상 부동산의 공시지가 및 인근 거래사례 등을 고려할 경우 단가는 500천원/m²이 적정한 것으로 판단되며, 예상되는 토지가격은 약 31억원인 것으로 분석됨

사례5 적정 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(천원/m ²)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	6,111m ²	500	3,055,500

• 공정률 대비 예상 건물가치

- ⑤ 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 아파트 공사비 표준단가는 @1,027천원/m²인 것으로 조사됨
- ⑥ 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 60~70% 정도인 것으로 추정됨. 따라서 정확한 공정률은 확인이 필요함
- ⑦ 공정률 대비 예상되는 건물가치는 아래 표와 같이 1,946백만원인 것으로 분석됨

사례5 건물가치

구분		면적(m ²)	공사단가(천원/m ²)	공정률	잔존가치율	금액(천원)
아파트	지상	8,811.52	1,027	65%	37/50	1,946,006
	지하	2,495.69	892			
상가		336.96	710			

• 수용시 예상보상 추정액

- ⑧ 상기에서 분석한 토지 및 건축물 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래 표와 같이 약 5,002백만원인 것으로 분석됨

사례5 보상추정액(원가법적용)

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	3,055,500	1,946,006	5,001,506

(28) 소결

- ① 건축주 면담 결과, 지난 5월 공사재개를 신고한 후 공사를 재개하고 있으며, 현재 감리업체 선정을 진행하고 있다고 설명함
- ② 관할행정청인 천안시청 담당자 면담 결과, 공사를 재개 하였으나 10년 넘게

공사가 지연된 사업장임에 따라 공사재개 및 준공일정은 확정하기 어렵다고 함

- ③ 현장조사 결과, 소유자는 자금사정이 양호할 경우 내년 초까지 준공이 가능하다고 설명하였음. 그러나 현장에서는 대부분의 공사가 중지되어 있고 일부 전기공사만 진행되고 있었으며, 자금사정으로 인해 단기간 공사 완료는 어려울 것으로 판단됨
- ④ 예상되는 보상금액은 분양리스크 등 제반요인 등을 고려하면 약 50억원 이하에서 결정되는 것이 적정할 것으로 판단됨

사례 6 : 충청남도 서산시 읍내동 102-50외 7필지

(29) 사업개요

- 일반 개요

- ① 본 사업장은 4,597㎡의 부지에 159세대의 아파트와 근린생활시설을 신축하는 사업으로, 현재 지하층 및 1층 바닥공사까지 진행되어 있으며, 전체적인 공정률은 약 10%인 것으로 판단됨

사례6 일반 개요

구분	내용
공사명	서산시 주상복합 신축공사
소재지	충청남도 서산시 읍내동 102-50번지 외 7필지
대지면적	4,597㎡
건축면적	3,209.18㎡
건물연면적	25,903.73㎡
건폐율/용적률	69.81%/ 477.74%
지역/지구	중심지미관지구/방화지구
규모	지하1층, 지상 15층/ 1동(159세대)
용도	공동주택 및 근린생활시설
구조	철근콘크리트 구조
공정률	10%

- 사업장 현황 개요

- ② 본 사업장은 2002년 11월 9일 건축허가 후 위법 건축공사로 인한 공사중지 명령을 받았음. 공사중지 이후 안전진단을 실시하여야 하나, 이를 이행하지 않았으며 현재까지 공사가 중지된 상황임(공정률: 약 10%)

- ③

사례6 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2002.11.09	-	2003.10	2004.04.28

(30) 사례지 현장조사 결과

- 주변 토지이용 및 건축물 현황

- ① 본 사업장 인근은 일반상업지역으로 숙박시설과 음식점등이 있으며, 대상지는 중심상업거리에서 조금 벗어난 위치에서 중앙호수공원과 접하여 위치하고 있음

사례6 주변 토지이용 및 건축물 현황

구분	요약
주변 토지이용 상황	서산시 읍내동동 소재 중앙호수공원 북측에 위치하며, 주위는 숙박, 음식점시설 등이 밀집해 있는 일반상업지역임
주변 건축물 현황	남측으로 공원이 조성되어 있고, 북측과 동측은 모텔, 음식점등이 있으며, 서측으로는 클럽이 위치하고 있음

- 사업부지 위치 및 현장사진

- ② 본 사업장은 서산 시청에서 약 760m 거리에 위치하고 있으며, 대상지 인근에는 숙박시설 및 음식점 등이 밀집한 지역임

위치도	현장사진

- 사업 진행현황 및 공사 중단 원인

- ③ 본 사업장은 2003년 10월 착공하였으나, 착공 후 위법 건축공사(계단 및 ELEV옹벽 부분)로 인해 공사중지 명령('04.04)을 받고 공사가 중지되었으며, 최근에는 부동산 경기 침체로 사업성이 악화되어 추진하지 못하고 있음

사례6 주요 개발 사항 및 진행과정

날 짜	내 용
2003.11.03	착공
2004.04.26	위법 건축공사 보고(감리자)
2004.04.28	공사중지 명령
	* 위법내용 : 계단 및 ELEV 옹벽을 철근보강하지 않고, 레미콘 타설함에 따라 구조안전 진단 후 공사를 재개 하도록 함
2003.09	건축주 변경((주)대림종합건설 → (주)세림종합건설)
2013.06.28	사업(변경) 계획서 제출(공동주택 → 숙박시설)
	* '13년 6월말 예정인 건축허가 취소' 13년 8월말로 유보함

사례6 주요 행정조치 사항

날 짜	주요 행정조치 사항
2004.04.28	공사중지 명령(안전진단 실시)
2005.04~2007.01	공사추진 촉구(5회)
2007.05~2009.01	청문 후 공사추진 촉구(2차)
2010.06~2012.10	공사추진 촉구(3차)
2012.10.30	건축허가 취소예정에 따른 청문실시
	* 2013. 6. 30일까지 공사를 재개하지 할 것을 통지하였으나, 시공사에서 추진계획서를 제출하여 2013. 08.31일까지 건축허가 취소를 유보함

• 사업장 관리 상태

- ④ 본 사업장은 울타리가 설치되어 있어 외부에서 내부로 들어가기 어렵음. 공사 진행사항은 1층 바닥공사까지 진행되어 외부에서도 내부를 확인하기가 어려움. 전체적인 위해도는 양호
- ⑤ 다만, 내부에 일부 건축자재가 있고 공사장이 수년간 방치됨에 따라 구조물의 부식 등으로 구조안전 및 관리상태는 보통

사례6 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
B(양호)	C(보통)	C(보통)

사례6 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동사항
1991.08.24	매매로 인한 소유권 이전(대림개발주식회사)
2003.06.18	상호 변경((주)세림종합건설)

사례6 소유권 외 권리내역

날 짜	소유권 외 권리내역
2010.05.11	근저당 60,000,000원(주식회사 하나은행)

- 활용가능성 예측

- ⑥ 현재 계획 중인 공동주택 및 근린시설의 경우 인근의 시장상황을 볼 때, 분양성을 보장하기 어려움
- ⑦ 특히 사례지 인근에는 나이트클럽, 모텔 등의 시설이 밀집되어 있어 공동주택으로 건립하여 분양하기에는 적합하지 않을 것으로 판단됨. 또한 본 사업장이 주요 상권에 다소 벗어나 있어 근린시설 분양도 어려울 것으로 보임
- ⑧ 사업장 주변의 모텔(평일에도 만실)등과 같이 숙박시설로 전환시 사업성이 다소 있을 것으로 판단됨

- 철거의 필요성과 철거후 활용방안

- ⑨ 불법 공사에 따른 구조안전 결과에 따라 철거여부 결정이 필요하며, 철거후 숙박시설로 전환이 가능할 것으로 판단됨
- ⑩ 철거과정에서의 민원 발생우려(분진, 소음 등)가 있으며, 자재의 활용가능성은 별무함

(31) 사례지 가치평가

- 개별공시지가

- ① 본 사업장 102-50번지 외 7필지의 지번별 개별 공시지가는 아래 표와 같음

사례6 공시지가 현황

지목	지번	면적(m ²)	개별공시지가(원)	가격시점
유지	93-1	314	804	2013.01
유지	93-7	508	1,090	2013.01
유지	93-9	370	1,350	2013.01
유지	94	23	1,350	2013.01
유지	95-4	78	1,350	2013.01
대	102-50	2,038	1,140	2013.01
답	102-65	114	1,190	2013.01
답	102-77	1,187	1,190	2013.01

② 대상 부동산 인근의 거래사례는 아래 표와 같으며, 최근 2013년도에는 대상지와 동일한 일반 상업지역에서 1,310천원/m² ~1,737천원/m²에 거래된 사례가 있음

사례6 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(m ²)	단가 (천원/m ²)	시점
거래사례	102-61	답	178.5	1,737	2013.04
거래사례	102-76	답	496	1,310	2013.04
거래사례	100-1	답	319	1,411	2006.11
거래사례	92-7	녹지	545	1,605	2006.02
거래사례	91-3	답	165	1,605	2006.02

③ 대상 부동산의 경우 2004년에 950천원/m²으로 감정평가된 전례가 있으며, 인근지역의 최근 감정평가 전례는 1,270천원/m²~1,900천원/m²인 것으로 조사됨

사례6 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적(m ²)	단가 (천원/m ²)	시점
대상지 감정전례	102-50외	대	4,597	950	2004.03
대상지 감정전례			35	평가 외	
인근 감정전례	102-55	대	558	1,400	2013.06
인근 감정전례	102-3	대	685	1,900	2012.03
인근 감정전례	102-22	대	586	1,350	2011.12
인근 감정전례	102-36	답	347	1,350	
인근 감정전례	102-79	답	231	1,270	

• 대상토지 적정가격

- ④ 대상 부동산 인근의 토지 시세는 입지조건 등에 따라 상기에서 보는 바와 같이 1,000천원/m²~2,000천원/m² 정도이며, 대상 부동산이 인근 사례보다 규모가 큰 것을 고려하면, 토지 가격은 1,000천원/m² 이 적정할 것으로 판단됨

사례6 적정 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(천원/m ²)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	4,597	1,000	4,597,000

• 공정률 대비 예상 건물가치

- ⑤ 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조의 아파트 공사비 표준단가는 892천원/m²을 적용함

사례6 건물가치

구분	구조	급수	표준단가(천원/m ²)	
아파트	지상	철근콘크리트조 슬래브	3	892
	지하	-	892	
근생	지상	"	5	759
	지하	-	759	

- ⑥ 현재 감리단이 제시한 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 10% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률은 확인을 요함
- ⑦ 대상건물의 현재시점 가치는 총공사비에 공정률 및 잔존가치율을 고려하면 약 16억원인 것으로 분석됨

사례6 건물가치

구분	면적(m ²)	공사단가(천원/m ²)	공정률	잔존가치율	금액(천원)
아파트	20,531.908	892	10%	41/50	1,836,117
근생시설	5,371.820	759	10%	41/50	

• 수용시 예상보상 추정액

- ⑧ 상기에서 분석한 토지 및 건축물 가치를 기준으로 수용시 예상되는 보상금액을 추정하면 아래 표와 같이 약 6,432백만원인 것으로 분석됨

사례6 보상추정액

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	4,597,000	1,836,117	6,432,117

(32) 소결

- ① 관할행정청인 서산시 담당자 면담 결과, 종전 주상복합 시설을 숙박시설로 변경하기 위한 설계변경을 진행 중이라고 설명함
- ② 지난 2012년 10월 건축허가 취소 예정에 다른 청문실시 결과 공사 재개 기한을 2013년 6월까지로 결정함. 이에 따라 최근 숙박시설로 설계 변경을 추진하고 있으나, 관할 담당자는 기존 건축물에 대하여 구조안전진단 결과에 따라서 설계의 변경사항 적용이 가능할 것이라고 함
- ③ 현장 조사결과 건축물이 10년 이상 방치됨에 따라 철골 등이 상당히 부식된 상태이며, 최근 설계변경도 건축허가 취소를 피하기 위한 방안으로 판단됨
- ④ 다만 인근 숙박시설이 밀집된 지역이고 주중에도 만실인 것으로 조사됨에 따라 숙박시설로 전환 시 사업성은 있을 것으로 판단됨

사례 7: 충청남도 서산군 서면 월호리 85-1번지(숙박시설)

(33) 사업개요

- 일반 개요

- ① 본 사업장은 3,870㎡의 부지에 가족호텔을 신축하는 사업으로, 현재 지하층 및 1층 바닥공사까지 진행되어 있으며, 전체적인 공정률은 약 10%인 것으로 판단됨

사례7 일반 개요

구 분	내 용
공사명	서천가족호텔 신축공사
소재지	충청남도 서천군 서면 월호리 85-1번지
대지면적	3,870.00㎡
건축면적	773.08㎡
건물연면적	3,8841.64㎡
건폐율/용적률	19.98%/ 79.46%
지역/지구	준농림지역, 관리지역
규모	지하 1층, 지상 6층
용도	숙박시설(가족호텔)
구조	철근 콘크리트
공정률	15%

- 사업장 현황 개요

- ② 본 사업장은 건축허가(2003.02.14) 받은 이후, 2005년 2월 착공하였으나 1층 바닥공사 완료 후 공사를 중지하였으며, 지난 2010년 3월 법원경매로 대표자가 변경됨(공정률: 약 15%)

사례7 사업장 현황

건축허가일	설계변경일	착공일	공사중단일
2003.02.14	2005.04.04	2005.02	2005년 말

(34) 사례지 현장조사 결과

- 주변 토지이용 및 건축물 현황



- ① 사업장 남측은 서해안 해변과 접하여 있고 동측 및 북측은 녹지 및 농림지역임. 사업장 인근에는 숙박시설로 펜션이 몇 개 운영되고 있으며, 가까운 거리에는 논, 밭 등의 농지들이 대부분을 차지

사례7 토지이용 및 건축물 현황

구분	요약
토지이용 상황	사업장 남측은 서해안 해변과 접하여 있고 동측 및 북측은 녹지 및 농림지역
건축물 현황	인근에는 건축물이 거의 없으나, 현장 조사시 도로 맞은편으로 펜션 공사를 진행하고 있음

- 사업부지 위치 및 현장사진

- ② 본 사업장은 서해안 고속도로 춘장대 IC에서 4km거리에 위치하고 있으며, 사업장 바로 남쪽으로 서해안 해변에 접하고 있으며, 주변은 대부분 준농림지역임

위치도	현장사진
	

- 진행현황 및 공사 중단 원인

- ③ 본 사업장은 2005년 2월 착공하였으나, 자금부족으로 사업 중지

사례7 주요 공사진행 사항

날 짜	주요 공사진행 사항
2003.02.14	건축허가
2005.02	착공
2005.04.04	설계변경
2007.08.09	사업계획변경
2008.10.15	시공사 변경((주)우리산업개발 → (주)광일건설)
2008.10.15	시공사 변경((주)우리산업개발 → (주)광일건설)
2010.05.19	지위승계 신고 (주)자연플러건설:대표자(박윤배) → (주)자연플러건설:대표자(유옥순)

사례7 주요 행정조치 사항

날 짜	주요 행정조치 사항
2009.05.26	감리자 재 선정 및 공사현장 개선명령
2009.08.26	공사현장 개선촉구
2012.02.15	사업계획 승인 취소 통보
2012.03.26	건축허가취소 처분에 따른 사전통지
2012.04.19	건축허가취소 통보

사례7 경매 진행 사항

날 짜	경매 진행 사항
2010.03.15	경매로 지위 승계(박윤배 → 유옥순)

• 사업장 관리 상태

- ④ 본 사업장은 울타리가 설치되어 있으나, 외부에서 내부로 들어가기는 어렵지 않음. 특별한 방해 없이 공사 현장내부까지 진입이 가능한 것으로 보아 인근의 미관 및 관리가 미흡한 것으로 판단됨
- ⑤ 또한, 바닷가와 접하고 있기 때문에 내부 구조물에 영향을 미쳐 심하게 부식되어 있는 것으로 보임에 따라 구조안전도 보통인 것으로 판단됨

사례7 관리 상태

위해도	구조안전	관리상태
D(미흡)	C(보통)	C(미흡)

사례7 토지소유권의 주요 변동사항

날 짜	주요 변동 사항
1990.09.08	매매로 인한 소유권 이전(이상형(1/2), 김기연(1/2))
2010.04.20	경매로 인한 소유권 이전(유옥순)

사례7 소유권 외의 권리내역 변동사항

날 짜	주요 변동 사항
2013.05.20	351,000,000원(서산새마을 금고)
2013.05.20	지상권 설정(서산새마을 금고)
2013.07.05	35,100,000원(서산새마을 금고)

- 활용가능성 예측

⑥ 토지이용계획이 주변 환경과 부적합하며 가족호텔로서의 입지가 좋지 않아 수요가 별무할 것으로 판단됨

⑦ 지자체 또는 기업의 연수원 용도로의 수요는 극히 제한적

- 철거의 필요성 : 철거 후 타용도로 전환

⑧ 철거 후 활용방안 : 현재의 주변 환경 및 지역 경제상황 등을 고려하면 특별한 활용방안이 없을 것으로 추정되나 지자체 및 일반기업의 연수원 용도로의 이용은 가능할 것임

⑨ 철거의 용이성 및 철거후 자재의 활용가능성 : 철거는 용이할 것으로 판단되며, 자재활용가능성은 별무할 것으로 판단됨

(35) 사례지 가치평가

- 개별공시지가

① 사업장 85-1번지의 개별 공시지가는 아래 표와 같이 66.4천원/m²임

사례7 공시지가 현황

지목	지번	면적(m ²)	개별공시지가(원)	가격시점
전	85-1	3,870	66,400	2013.01

• 인근유사토지의 거래사례 및 평가전례

② 대상 부동산은 아래 표와 같이 감정 평가된 전례가 있으며, 최근 2013년 4월에는 110천원/m²에 평가되었음

사례7 거래사례 및 평가전례

구분	지번	지목	면적 (m ²)	단가 (천원/m ²)	시점	목적
본건 감정전례	85-1 (대상 부동산)	전	3,870	65	2005.05	담보
				200	2009.02	담보
				120	2009.06	경매
				180	2010.09	경매
				110	2013.04	담보

③ 인근 경매 사례 조사 결과, 본 사업장의 경우 2010년 3월에 경매를 통하여 감정평가 금액의 42% 수준에서 낙찰된 사례가 있음

사례7 경매사례

구분	지번	평가 일자	경락 일자	물건내역		평가내역		경락 금액
				토지(m ²)	건물(m ²)	토지 (단가)	건물 (단가)	
본건	85-1	2009.06	2010.03	3,870	1,412	464,400 (120)	215,940 (150)	283,999
인근	84-8	2009.06	2009.11	828	390.76	124,200 (150)	79,083 (201)	276,000
인근	84-12	2009.04	2010.05	660		91,080 (138)		101,600 (154)

• 대상 토지 적정가격

④ 대상 부동산은 상기에서 보는바와 같이 인근로변의 650-900m²규모의 건축 가능한 토지는 @150천원/m² 정도이며, 대상부동산은 인근 개발 규모에 비하여 다소 규모가 크고, 지상 제시외 물건 소재로 인하여 @100천원/m² 정도가 적정할 것으로 판단됨

사례7 적정 토지가격

구분	면적(m ²)	토지단가(천원/m ²)	전체 토지가격(천원)
대상 부동산	3,870	100	387,000

• 공정률 대비 예상 건물가치

- ⑤ 한국감정원 2013년도 건물신축단가표상 동일구조 건축물 공사비 표준단가에 보정단가를 고려한 적용단가는 1,164천원/m²이 적정함

사례7 공사비 표준단가

구분	구조	급수	표준단가 (천원/m ²)
콘도	철근콘크리트조 슬래브	2	1,164

- ⑥ 공정률 대비 예상되는 건물 가치는 약 576백만원으로 분석되며, 본 사업장은 바다와 접해 있어 지하층 층수 및 철근의 부식 등에 의한 향후 사업 재개 시 현장정리 비용이 상당히 소요될 것으로 판단됨
- ⑦ 현재 감리단 제시 공정률은 알 수 없으며, 개략적으로 약 15% 정도인 것으로 추정되나 정확한 공정률은 확인이 필요함

사례7 건물가치

구분	면적(m ²)	공사단가(천원/m ²)	공정률	잔존 가치율	금액(천원)
콘도	3,841.64	1,164	15%	43/50	576,845

주) 장기간 방치된 미준공 건축물에 대하여 공사 재개를 위하여 투입되는 준비비용 (투입되는 공사비에 60% 적용)

• 수용시 예상보상 추정액

- ⑧ 숙박시설·상가 수요 부족 및 공정률(약15%) 저조로 인해 추가공사비가 과다하게 발생할 수 있음에 따라 철거를 고려하는 것이 적정할 것으로 판단됨. 수용시 예상보상 추정액은 아래와 같이 약 9.6억원 정도가 적정할 것으로 판단됨

사례7 보상추정액

구분	토지(천원)	건물(천원)	합계(천원)
원가법	387,000	576,845	963,845

(36) 소결

- ① 관할행정청인 서천군 담당자 면담 결과, 2012년 4월 건축허가를 취소함에 따

라 원칙적으로는 본 건축물은 철거후 농지로 원상복구후 해야 한다고 설명함

- ② 다만, 지금 건축물을 이용하여 공사를 재개하기 위해서는 구조안전진단 및 농지과와의 추가 협의가 필요하다고 설명함
- ③ 현장조사 결과 건축물이 바다에 접함에 따라 지하 2층은 침수된 상태이고, 지상도 상당한 노후도가 진행됨에 따라 종전 건축물을 이용한 추가 공사보다는 철거가 바람직할 것으로 판단됨

5) 종합결과 요약

나) 현장조사 요약

(1) 현장조사 결과

- ① 공사중단 장기방치 건축물의 총 8개 사례지에 대한 현장 조사를 통하여 현재 건축물에 대한 실태를 조사하였음
- ② 공사중단의 원인으로는 시공사의 자금부족 및 부동산 경기침체에 의한 원인이 대다수임
- ③ 조사 결과 공사중단 건축물의 현 상황 대비 가치추정을 수행하였으며, 개별 건축물에 대한 지속적인 검토가 필요할 것으로 판단됨

현장조사 요약

구분	건축허가	공사중단	공사중단 원인	위해도	구조안전	관리상태	철거 필요성
사례1	2004.08	2012.03	자금부족	B(양호)	B(양호)	B(양호)	불필요
사례2	2007.10	2009.03	부동산 경기침체	A(우수)	B(양호)	B(양호)	불필요
사례3	2005.12	2010.03	시공사 부도	B(양호)	B(양호)	A(우수)	불필요
사례4	2004.08	조사 불가	자금부족예상	B(양호)	C(보통)	C(보통)	불필요 (건축물無)
사례5	1998.09	1999.11	자금부족	B(양호)	B(양호)	B(양호)	불필요
사례6	2002.11	2004.04	위법공사 및 경기침체	B(양호)	C(보통)	C(보통)	철거가능 (용도전환)
사례7	2003.02	2005.12	자금부족	D(우려)	C(보통)	C(보통)	철거가능 (용도전환)

사례지 가치추정 요약

구분	공시지가 (천원/m ²)	토지 적정가격(천원)	예상 건물가치 (천원)	보상추정액 (천원)
사례1	12,300	68,748,775	49,863,000	68,761,075
사례2	15,500	357,142,500	12,262,794	357,158,000
사례3	5,850	78,101,100	112,543,527	78,106,950
사례4	2,730	4,230,600	건축물 존재하지 않음	4,230,600
사례5	286	3,055,500	1,946,006	5,001,506
사례6	1,140	4,597,000	1,836,117	6,432,117
사례7	66,400	387,000	576,845	963,845
사례8	1,230	1,135,980	781,754	1,917,734

Ⅲ. 공사중단 장기방치 건축물이 주변 지역에 미치는 영향

국내에서 공사중단 장기방치 건축물이 주변 지역에 미치는 영향에 대한 실증적 연구는 부족한 상황임. 그러나 언론 보도 내용 분석을 통해 공사중단 장기방치 건축물이 주변 지역에 미치는 영향을 추론할 수 있음

언론보도에 나타난 공사중단 장기방치 건축물 문제점 구분

문제 구분	주요 내용
1. 미 관 저 해	· 도시미관 저해, 도시이미지 실추
2. 우 범 지 대 화	· 청소년 탈선 및 범죄 장소로 이용
3. 안 전 사 고	· 보행자 안전사고, 자연재해에 취약, 건물 노후화에 따른 붕괴 위험
4. 민 원 발 생	· 지역 주민 불만 민원 증가, 지역 상권 저해
5. 환 경 훼손	· 환경적 악영향, 자연환경 훼손

1. 미관 저해

도시미관 저해 : 공사 중인 건축물이 장기간 방치되어 도시 속 흉물로 자리 잡아 도시경관을 해치는 등 도시미관에 부정적 영향을 미친다는 점을 지적하며, 방치건축물이 주변경관을 심각하게 훼손함을 지적

※ ‘도심 흉물’ 짓다 만 건축물 대책 서둘라 (강원일보, 2008.06.11)공사 중단으로 흉물스럽게 변한 건축물은 정리돼야 한다. 골조를 올리다 중단된 채 방치되고 있는 건물이 도내에 수십 개가 널려 있다. 대부분 경기침체에 따른 자금난과 업체의 부도 등으로 중단됐다. 길게는 10년이 넘는 것도 있다. 골격만 앙상하게 남아 있는데다 관리도 제대로 안돼 을씨년스럽기까지 하다. 관광객이 오가는 경관이 좋은 길목에 자리 잡고 있어 도심 미관을 망가뜨리고 청정 이미지마저 훼손하는 것은 물론이다.

- 도시 이미지 실추 : 공사중단 장기방치 대형 건축물이 도심과 교외에 산재하여 도시 이미지를 실추시키는 것에 대한 우려. 특히 도심의 요지나 길목에 방치된 건축물에 대해 주민 불만이 제기되고 있으며 민원의 대상이 되고 있음을 지적

2. 우범지대화

- 청소년 탈선장소로 이용 : 공사가 중단된 방치건축물이 학교나 학원가 인근에 위치해 있어 청소년의 탈선을 유도하는 장소로 이용되는 것에 대한 우려
- 범죄 장소 대상으로 이용 : 방치건축물은 제대로 관리되지 않기 때문에 방치건축물 이용 실태를 제대로 파악할 수 없으며, 건물의 사용 허가 없이 노숙자 등 신원이 파악되지 않은 사람이 출입할 수 있어 범죄의 장소로 이용될 수 있음을 우려

3. 안전사고

- 보행자 안전사고 : 공사 중단 상태의 방치건축물은 건축자재 낙하, 지반 침하 등의 가능성을 안고 있어서 주변 보행자 안전을 위협한다는 문제 제기
- 자연재해에 의한 안전사고 위험 : 방치건축물이 장마나 태풍 등 자연재해에 노출될 경우 안전사고의 위험성이 높음을 지적
- 건물 노후화로 인한 안전사고 발생 : 제대로 건축물 마감을 하지 않은 상태로 장기간 건물을 방치함으로써 자재 부식으로 인한 구조물 붕괴, 콘크리트 부식 등으로 인한 건물 노후화가 심각한 안전 문제를 야기함을 지적

4. 주민 민원

- 주민 민원 증가 : 장기방치 건축물은 도시의 흉물로서 미관을 해치고 청소년의 탈선 우려, 우범화지대의 우려, 지역 활성화 저해, 안전사고 우려로 인한 민원 발생 증가
- 지역 상권 저해 : 흉물로 보이는 방치건축물은 사람들의 접근을 어렵게 하기 때문에 지역 활성화 및 주변 상권에 부정적 영향을 미침

5. 환경적 측면

- 통풍 등 환경적 악영향 : 방치건축물의 제대로 되지 않은 건축마감 때문에 콘크리트나 철골이 그대로 대기에 노출되어 악성 물질이 공기 중에 퍼져나갈 경우, 주민 건강에 부정적 영향을 미칠 수 있음을 언급하고 일조권 침해, 통풍 등 환경 문제 제기
- 자연환경 훼손 : 공사를 하면서 주변 지대까지 마구 파헤쳐서 자연환경을 훼손시키는 문제를 야기함을 지적

IV. 공사중단 장기방치 건축물 정비의 필요성

- 공사중단 장기방치 건축물 일반 현황 및 실태조사 결과 건축물 방치 원인은 자금 부족, 경기 침체로 인한 사업성 악화 등 경제적 요인이 주를 이룸
- 특히 유치권 설정 등 다수 주체의 권리관계가 복잡하게 얽혀 있어서 문제 해결에 어려움을 겪고 있으며, 공사 중단 이후에는 재개가 어려워 방치가 장기화되는 경향을 보임
- 장기방치 건축물은 도시 미관을 저해할 뿐 아니라, 도시 안전, 환경 오염 등 주변 지역에 부정적인 영향을 미치는 등 공해(public nuisance)를 유발
- 장기방치 건축물로 인한 공해(public nuisance)를 방지하고, 철거 또는 활용 등을 통한 정비 과정을 원활하게 진행하기 위해서는 공공 개입 필요