

공사중단 방치건축물 정비 제도개선을 위한 실증연구: 충청남도를 중심으로*

Evaluation of the Special Act on the Maintenance of Long-Term Abandoned Buildings: Chungcheongnam-do Case Study

최정현** · 임준홍***

Jeonghyeon Choi** · Junhong Im***

Abstract

South Korea is renowned as one of the countries which have experienced high economic growth in the past years. However since Global Financial Crisis in 2008, its economic growth has remained slow and majority cities have faced various issues in property sector such as declining property price, the increase of uncompleted building sites, abandoned land and disproportionate rate of vacant buildings. These abandoned sites in various scales and locations, particularly nearby residential areas have negative impacts on the urban environment such as crime and vandalism.

To tackle these issue, in May 2013, the “Special Act on the Maintenance of Long-Term abandoned Buildings” was enacted and has been put into operation since May 2014. Subsequently, a base maintenance plan was established in 2016 by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport. Nevertheless the plan has not been implemented properly due to the limitation of financial and human resources, lack of expertise and ambiguity of laws and guidelines. This study examines the challenges and barriers of the implementation of the Act and recommendations to resolve the urban issues are drawn. This study is a case study of Chungcheongnam-do and the main methods used are in-depth interviews and field surveys with a wide range of stakeholders including the main developer (LH), architects, surveyor and local authority officers. The findings suggest several improvement in the ‘Special Act on the maintenance of long-term abandoned buildings’.

Keywords : Abandoned Buildings, Maintenance of Building, Policy Evaluation

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1995년 세계은행으로부터 원조를 받던 나라에서 제외되고, 다음해인 1996년 선진국의

반열로 볼 수 있는 경제협력 개발기구(OECD)에 가입했다. OECD 가입국 중에서 유일하게 원조를 받던 나라에서 원조를 하는 나라로 발돋움 하였다. 단기 간에 눈부신 경제성장을 이루었고, 동시에 각종 개발사업이 왕성하게 추진되었다.

*본 논문은 충남연구원의 충청남도 공사중단 방치건축물 정비계획(2019) 보고서 일부를 수정·보완하여 수행된 연구임.

**충남연구원 연구원, 서울시립대학교 도시공학과 박사과정(주저자: starcjh@cni.re.kr)

***충남연구원 선임연구위원(교신저자: jhim@cni.re.kr)

선진국 반열에 들어선 이후 처음 겪은 1997년 외환위기를 극복한 후 다양한 경기부양 정책을 통해 우리나라의 국내총생산(GDP) 성장률은 다시 5%대까지 증가하였다. 그러나 2008년 리먼브라더스 사태로 촉발된 국제금융위기 이후 국내 경기는 장기저성장 국면으로 접어들었다. 특히 코로나바이러스 쇼크로 인해 2020년 한국은 저성장보다 심각한 역성장의 그림자가 다가오고 있다고 보고 있다(뉴테일리경제, 2020.5.29.).

이와 함께 주택보급률 100% 초과, 인구의 고령화, 도시의 외연적 확산 및 신도시 개발 등에 따른 구도심의 쇠퇴 등 거시적 측면과 미시적 측면에서 동시에 사회변화가 빠르게 진행되고 있다. 도시 쇠퇴지역을 중심으로 증가하는 빈집, 빈 점포와 부동산시장 변화, 자금조달한계·부도 등으로 발생한 ‘공사중단 장기방치 건축물’(이하 방치건축물)은 도시의 대표적인 유향·방치건축물로서, 도시성장 정체와 쇠퇴가 지속되면서 발생 건수가 증가하고 있다(한국토지주택공사, 2018).

도시 내 방치건축물은 공사·폐가와 마찬가지로 도시미관을 저해하고, 생활안전을 위해하며, 지역을 슬럼화시키는 원인으로 지목되고 있다(Noah J. Durst, Peter Ward, 2015). 주민의 쾌적한 생활을 저해하며, 범죄·탈선 장소로 전락할 가능성도 커지고 있다(이재우 외, 2012). 지반에 고인 물이 지반 침하현상을 일으킬 수 있으며(노동언·윤주선, 2019), 특히 최근 발생하는 화재, 풍수해 등 잦은 재난으로 인해 “안전”의 중요성이 더욱 부각되면서 이에 대한 공공의 적극적인 대응이 더욱 강조되고 있다. 도시 내 방치건축물 문제에 대응하기 위해 2013년 5월 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 방치건축물 특별법)을 제정하여 2014년 4월부터 시행중에 있다.

장기방치건축물 정비를 활성화하기 위해 2015년부터 매년 3~4개소의 공사중단 방치건축물을 국토

교통부 주관 공모사업으로 선정하여 정비사업을 추진하고 있으나, 복잡한 권리관계와 사업성 등의 이유로 실제 사업이 완료된 곳은 3개소에 불과하다. 광역지자체에서는 방치건축물 정비계획을 수립하여 정비사업을 추진할 수 있으나, 방치건축물 특별법 제정 이후 정비계획을 수립한 지자체는 경기도, 강원도, 충청남도, 광주광역시 네 곳에 불과하며, 해당 지자체도 정비기금 및 예산부족으로 안전조치, 자력재개 유도 등 최소한의 조치만 하고 있다. 또한 건축관계인, 이해관계인, 도 및 시·군 담당공무원, 정비사업 시행자(LH) 등 관계자 심층인터뷰 결과 사업성 부족, 재원부족, 소유자불명 등의 문제로 정비사업 추진의 제약이 되는 실질적 문제들이 존재하는 것을 알 수 있었다.

이에 본 연구는 방치건축물을 사전에 방지하고, 사후에 신속히 대응하기 위한 첫 번째 방법은 법·제도를 보다 실효성 강하게 정비하는 것이라 판단하였다. 방치건축물에 대한 현장조사와 해당 건축물에 대한 이해관계자(건축주, 시공자, 시행자, 유치권자 등)의 심층인터뷰와 시·군 담당자 FGI(Focus Group Interview) 등을 통해 방치건축물 정비사업의 원활한 추진을 위한 실증적이고 구체적인 제도개선 방안을 제안하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

공사중단 방치건축물 전국 실태조사는 「방치건축물 특별법」 제4조에 따라 3년마다 실시하고 있으며 본 연구는 2014년 법 시행 후 최초로 조사가 진행된 2016년 전국 방치건축물 실태조사 데이터를 활용한다.

공간적 범위는 2단계로 구분한다. 먼저, 전국에 분포된 387개 방치건축물에 대해 기본적인 실태분석을 실시한다. 둘째, 구체적인 실증분석은 전국 광역자치단체 중 두 번째로 많은 방치건축물이 위치한 충청남도를 대상으로 실증분석 한다.

연구의 방법은 2장에서 관련제도, 정책자료 및 선행연구 등 검토를 통해 방치건축물 정비사업의 정책 방향, 문제 등에 대해 살펴본다. 3장에서 충청남도 내 방치건축물 분포현황 및 특성에 대해 분석하고, 구체적으로는 방치건축물 발생원인, 공사가 재개되지 않는 주요 원인 및 개선방안 등에 대해 건축관계인, 이해관계인, 도 및 시군 담당공무원, 정비사업 시행자(LH) 등 심층인터뷰를 통해 분석한다. 4장에서는 문헌분석 및 관계자 심층인터뷰, 사업설명회, 충남도 15개 시·군 담당공무원 FGI 등을 통해 도출된 제도개선 방안을 제시한다.

1.3 선행연구 고찰

본 연구와 관련된 선행연구는 크게 전체적인 제도 개선 관련 연구와, 정비사업(실태조사 포함) 관련 연구로 구분하여 볼 수 있다. 이재우 외(2012), 건축도시공간연구소(2014), 국토교통부(2017)는 효율적 정비사업 추진을 위한 법체계 및 제도개선과 관련된 연구를 진행하였다.

이재우 외(2012)는 기존의 문헌연구와 지역별 실태자료를 정리한 2차 자료를 활용해 국내 방치건축물 실태를 전반적으로 파악하고, 방치건축물의 경과 사항 및 분쟁사항을 심층적으로 분석하여 방치건축물 정비 및 활용을 위한 제도개선안을 제시하였다.

건축도시공간연구소(2014)는 「방치건축물 특별법」 제정에 따른 하위법령 제정을 위한 기초연구를 진행하였다. 기존 문헌연구와 전국 4곳 실태조사 사례와 유사입법례 검토, 관계자 워크숍을 통해 전국 방치건축물 실태조사, 정비계획, 방치건축물 정비사업과 관련된 하위법령안을 제시하였다.

국토교통부(2017)는 「방치건축물 특별법」 시행 후 관계법령과 충돌사항, 선도사업으로 추진 중인 사례의 실태조사 등을 통해 법령 개정사항을 도출하였다.

임유경·임현성(2015), 유광흠(2016), 한국토지주

택공사(2018)은 법령 및 제도개선 분야 중 정비사업 추진과 관련된 제도개선 연구를 진행하였다.

임유경·임현성(2015)은 정비사업 중 실태조사와 관련된 제도개선안 연구를 진행하였다. 대구광역시 전체와 경기도에 위치한 11개 방치건축물에 대해 시범적으로 실태조사를 실시한 후, 실태조사의 단계를 구분하고, 단계별 수행사항 및 이와 관련된 제도개선안을 제시하였다.

유광흠(2016)은 「방치건축물 특별법」 시행 초기에 통계자료 및 문헌조사를 통해 방치건축물의 활용을 촉진하기 위한 공공개입, 재정지원, 모니터링, 지자체 역량강화 등과 관련된 제도개선 방안을 제시하였다.

한국토지주택공사(2018)은 전국 방치건축물 실태조사(2016) 자료 바탕으로 실태조사에 참여한 전문가(건축분야 구조기술사) 및 실무자 워크숍 등을 통해 방치건축물의 실태를 분석하고, 정비사업의 효율적 추진을 위한 국비지원, 공공개입, 소유자의 책무 등 개선안을 제시하였다.

기존 연구는 관련 문헌조사, 실태조사 결과, 관계자 워크숍 등을 통해 법령 및 일부 제도개선 방안을 제시하였다. 본 연구는 충청남도 방치건축물 정비계획을 수립하는 과정에서 관련전문가뿐만 아니라 실제 민간 건축주(민간 시행자), LH공사(공공 시행자), 토지소유자, 채권단 등 사업추진을 위한 실질적 관계자와 심층인터뷰를 통해 법에서 명시하고 있으나 실질적 도움이 되지 않는 부분, 사업추진을 위해 반드시 필요하지만 법에 미비한 부분들을 심도 있게 검토한 점에서 선행연구와 차별성이 있다고 볼 수 있다.

2. 관계법령 및 주요 제도

2.1 「공사중단 장기방치건축물의 정비 등에 관한 특별 조치법」

건설경기는 국내의 경기 동향, 금리변동, 물가, 실

업률 등 다양한 외부요인에 의해 영향을 받으며, 건설경기 하락으로 인해 공사를 중단하고 방치된 건물은 입지와, 사업성, 수요 등을 고려할 때 공사가 재개되기 어려운 경향이 높다. 방치된 공사현장은 도시 및 비도시지역에 산재하여 도시경관 및 자연경관을 훼손하고, 주거안전성, 화재 및 범죄 문제, 청소년 탈선장소로 이용되는 등 사회적 문제를 일으키는 주요 원인중 하나로 지목되고 있다. 이에 따라 정부는 광역 자치단체 중심으로 방치된 공사현장을 체계적으로 관리하기 위해 2013년 5월 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」을 제정하였다. 「방치건축물 특별법」은 방치건축물 정비사업(공사재개, 철거, 매입, 안전조치 등)을 추진하기 위해 Table 1과 같이 다양한 법과의 관계를 명시하고 있다.

2.2 공사중단 장기방치건축물 정의

공사중단 장기방치건축물은 사회 통념적 의미로 건축허가 또는 개발행위허가 등을 받고 건설공사가 진행되던 현장이 시행사의 부도나 건축관계인 또는 이해관계인의 분쟁 등 원인으로 인해 공사가 중단된 채로 방치되어 있거나, 공가·폐가 등을 포함한 방치건축물을 포함하는 광의적 의미로 사용되었다. 그러나 경제성장의 둔화와 도시의 쇠퇴로 인해 빈집, 빈점포, 폐가 등의 발생이 사회문제로 부상하면서, 이와 태생적으로 문제 발생의 원인이 다른 공사중단 방치건축물의 명확한 정의 및 공공의 대응이 필요하였다.

2013년 「방치건축물 특별법」이 제정되면서 공사중단 건축물에 대한 명확한 정의가 내려졌다. 「방치건축물 특별법」 제2조제1호에 따르면 “공사중단 건축물”이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건

Table 1. Special Act on Construction-stopped Buildings

Part	Contents	Relation Act
Article 2	◦ Definition	BUILDING ACT, HOUSING ACT
Article 3	◦ Relationship with other acts	BUILDING ACT, ACT ON ACQUISITION OF AND COMPENSATION FOR LAND, ETC. FOR PUBLIC WORKS, PUBLIC PROPERTY AND COMMODITY MANAGEMENT ACT
Article 7	◦ Building permission upon demolition order, Execution	BUILDING ACT, ADMINISTRATIVE VICARIOUS EXECUTION ACT
Article 9	◦ Dispute resolution	BUILDING ACT
Article 10	◦ Tax Reductions and Exemptions	RESTRICTION OF SPECIAL LOCAL TAXATION ACT
Article 11	◦ Acquisition of Buildings	ACT ON ACQUISITION OF AND COMPENSATION FOR LAND, ETC. FOR PUBLIC WORKS, CIVIL EXECUTION ACT, ENFORCEMENT DECREE OF THE NATIONAL TAX COLLECTION ACT
Article 12-4	◦ Special Exceptions, etc. to Maintenance Projects for Neglected Buildings	ENFORCEMENT DECREE OF THE NATIONAL LAND PLANNING AND UTILIZATION ACT, CONSTRUCTION TECHNOLOGY PROMOTION ACT
Article 13	◦ Establishment of Maintenance Fund	BUILDING ACT

References: Maintenance plan for abandoned buildings in Chungcheongnam-do (2019)

축 또는 대수선 중인 건물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말한다. 「건축법」에 따라 건축허가, 건축신고를 했거나, 「주택법」에 따른 주택건설사업 승인을 받은 건설공사를 모두 포함하고 있으며, 연속적인 공사진행이 이루어지지 않고 총 공사기간 중 공사재개와 중지 반복으로 인해 중단기간이 2년 이상 되는 모든 건물을 포함하고 있다. 법에 따른 명확한 정의가 제시되면서 공사중단 방치건축물의 기준이 정립되었고, 동시에 지자체는 공사재개 및 중단 기간을 철저히 파악할 수 있는 계기가 마련되었다.

2.3 실태조사

국토교통부 장관은 3년마다 전국 방치건축물 실태조사를 실시하고, 이를 바탕으로 방치건축물 정비 기본계획을 수립하고, 시·도지사는 정비기본계획과 실태조사의 결과를 활용하여 방치건축물 정비계획을 수립한다. 공사중단 건축물 실태조사는 국토교통부장관이 실시하며 공사중단 건축물의 지역별 소재 현황, 관리상태, 중단기간, 공사중단 원인, 권리관계 등을 조사한다. 조사 분야에 따라 전문가가 필요한 경우 전문기관을 지정하여 대행할 수 있다.

2.4 안전조치

정부의 예산지원 여건이 양호한 경우 공공주체의 공사재개, 매입 활용, 철거 등의 적극적 행정개입이 가능하다. 그러나 예산 및 기금부족으로 인해 정부는 주민의 안전을 위한 최소한의 행위로 최소한의 안전조치를 우선적으로 추진할 수 있다. 안전조치는 「방치건축물 특별법」 제7조의2에 따라 시·도지사

가 건축주에게 조치를 명령할 수 있다. 공사재개, 철거 등의 정비가 당장 곤란한 경우는 현장점검을 통해서 안전펜스 및 안내판 설치, 가설시설물 정비 등 최소한의 안전조치(국토교통부, 2016)가 필요하다.

2.5 행정대집행

「행정대집행법」 제2조에 따르면 법률에 의하여 직접 명령되었거나 또는 법률에 의거한 행정청의 명령에 의한 행위를 의무자가 이행하지 않을 경우 공익을 해할 것으로 인정되면 행정청은 제3자에게 행하게 하고 의무자로부터 비용을 징수할 수 있도록 되어있다. 공사중단 방치건축물과 관련해서는 시·도지사가 건축주에게 내린 철거명령을 이행하지 않는 경우 「방치건축물 특별법」 제7조에 따라 행정대집행을 이행할 수 있도록 되어있다. 행정대집행에 소요되는 비용은 건축주가 예치한 예치금¹⁾을 비용으로 활용할 수 있다.

2.6 분쟁조정

우리나라는 토지소유자와 건물소유자(건축주)가 분리될 수 있는 구조이며, 토지와 건물 각각에 대해 근저당설정이 가능하며, 지분을 공유할 수도 있다. 이에 따라 하나의 토지 및 건물에 소유자가 최소 1명에서 수십 명이 될 수도 있다. 권리관계자가 많은 경우 자력에 의한 공사재개를 위해 협의가 지난하다. 이러한 문제를 해결하기 위해 「방치건축물 특별법」 제9조에 따라 건축주, 건축관계자, 이해관계자 등은 시·도지사에게 분쟁조정을 신청할 수 있다.

2.7 관련정책 동향: 선도사업 중심

「방치건축물 특별법」 제정(2013.05.22) 및 시행(2014.05.23)되었음에도 관련사업이 활성화되지 않

1) 「건축법」 제13조 제2항에 따라 허가권자는 연면적 1천㎡ 이상 건물에 대해 공사현장을 장기간 방치할 것에 대비하여 미리 미관개선 및 안전관리에 필요한 비용을 건축공사비의 1퍼센트 범위에서 예치하게 할 수 있다.

고 있었다. 이후 제8차 무역투자진흥회의(2015.07.09)에서 건축투자 활성화 대책의 일환으로 방치건축물 정비사업을 포함(한국토지주택공사, 2018)하면서 선도사업을 추진하기 위한 정부의 움직임이 시

Table 2. Leading Business Selection and Implementation

Division	Main project	Status
1st (2015)	Gwacheon Hospital	Resumption (APT)
	Wonju Apartment	
	Suncheon Hospital	
	Yeongcheon School	
2nd (2016)	Gwangjin-gu Apartment	Completion (APT)
	Jongno-gu Townhouse	
	Gyeryong Apartment	
	Ansan Complex store	
3rd (2017)	Geochang Accommodation	Resumption (APT)
	Yongin Sales facilities	
	Yeongam Apartment	
	Gimje Apartment	
4th (2018)	Sejong Apartment	Completion (APT)
	Wonju Sales Facility	
5th (2019)	Geumjeong-gu Apartment	Completion (shopping mall)
	Geochang Medical BD	
	Gongju Accommodation	
	Daejeon Business facilities	
	Yesan Apartment	
	Ulsan Cultural Facility	
6th (2020)	Muju Tourist Hotel	Completion (shopping mall)
	Incheon Apartment	
	Incheon Cultural Facility	
	Asan Shopping Store	

작되었다. 1차 선도사업 지구로 지정되어 현재 공사가 착수된 과천 우정병원을 시작으로 2015년부터 2020년까지 총 6차, 24개 공사현장이 본 사업지구로 선정되었다.

「방치건축물 특별법」 제2조에 따라 공사중단 기간 총합이 2년 이상인 건물을 대상으로 지자체 공모방식을 통해 접수하고, 관련자료 및 전문가 현장조사를 통해 공익성, 사업추진 용이성, 파급효과 등을 고려하여 본 사업지구와 예비사업지구를 선정하였다.

방치건축물 선도사업 대상으로 지정된 이후 국토교통부 및 한국토지주택공사를 중심으로 사업시행자를 재구성하여 공사를 재개하거나 준공한 사업지구는 총 5개소가 있으며, 도시재생사업 및 기타 관련 사업을 연계한 모델을 지속적으로 개발하고 있다.

3. 공사중단 방치건축물 실증 분석

3.1 공사중단 방치건축물 현황분석

2015년 7월부터 2016년 8월까지 국토교통부에서 실시한 전국 공사중단 방치건축물 전수조사 결과 「방치건축물 특별법」 제2조 제1호에 따라 공사가 중단된 기간의 총합이 2년 이상인 건축물은 전국에 387개소로 조사되었으며, 충남은 56개소로 나타났다.

전국 방치건축물 현황과 비교하여 충남에 위치한 56개 방치건축물의 용도는 공동주택 비율이 상대적으로 높으며, 그에 따라 방치건축물 연면적이 1만㎡를 초과하는 비율도 높게 나타났다.

충청남도에 위치한 56개 방치건축물의 공사중단

Table 3. Characteristics of Abandoned Buildings in Chung Cheongnam-do

Division	Total	Use (APT)		Area (more than 1ha)	
		Count	%	Count	%
Nation	387	121	31.2	143	37.0
Chungnam	56	31	55.3	27	48.2

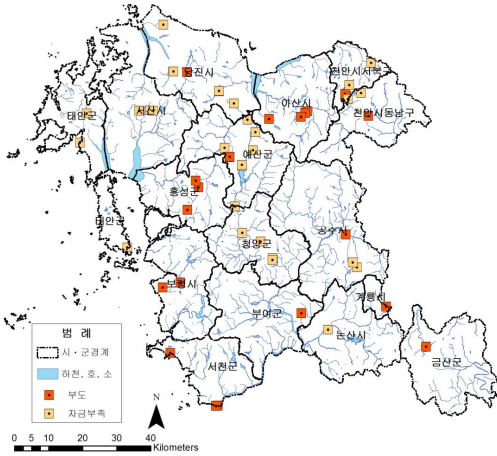


Fig. 1. Distribution Status by Cause

References: Maintenance plan for abandoned buildings in Chungcheongnam-do (2019)

Table 4. Maintenance Completed

Division	Count	Notes
Resumption	2	Construction restart
Completion	6	-
Cancellation of permission	6	Cancellation of building permit
Demolition	3	Self-destruction
Total	17	-

원인 분석결과 자금부족이 33개로 전체의 59%를 차지하고 있으며, 부도가 23개로 나머지 41%를 차지하고 있다. 전체 56개 모두 공사중단의 핵심 원인은 재정적인 문제인 것으로 판단된다.

본 연구의 분석대상인 충청남도내 방치건축물 56개 중 17개소는 현장조사 및 연구과정에서 공사준공, 공사재개, 건축허가 취소, 철거완료 등으로 정비 대상에서 제외되어, 전체 56개소 중 17개소를 제외한 39개소를 대상으로 연구를 진행하였다.

3.2 이해관계자 인터뷰 등을 통한 실증분석

국토교통부 실태조사 결과를 바탕으로 39개 공사중단 방치건축물을 대상으로 부동산 전문가 및 담당

Table 5. Collecting Opinions of Architectural Personnel

Division	Count	%
Workshop, Interview	25	64.1
Telephone interview	12	30.7
Etc	2	5.2
Total	39	100.0

실무자와 함께 현장조사를 통해 현재 공사재개 여부, 관리상태 등을 직접 조사하였다. 이후 도 및 시·군 담당자를 통해 건축관계인 및 이해관계인 연락처를 수집하여 심층인터뷰를 진행하였다.

공사중단 방치건축물 건축관계인·이해관계인·대리인 중 방치건축물 관계자 워크숍, 사업설명회 등에 참석하거나, 전화인터뷰에 참여하여 심층인터뷰를 진행한 사람은 총 53명(방치건축물 39개소)이었다. 참석자를 대상으로 건설공사가 중단된 시기, 원인, 권리관계, 현재까지 투입된 사업비, 공사준공을 위한 잔여 사업비, 공사재개를 위해 해결해야 하는 문제, 지자체 지원요청사항 등에 대한 인터뷰를 진행하여, 공사비용 부족문제, 주거안전 및 화재 등 위험요소 문제, 공사재개를 위한 법적·행정적 문제 등 다음과 같이 다양한 문제가 도출되었다.

3.2.1 공사비용 부족문제

홍성군 장항읍 원수리, 홍성군 광천읍 상정리, 홍성군 홍성읍 월산리에 위치한 방치건축물 관계자 인터뷰 결과, 해당지역의 건설공사는 공정률이 상당부분 진척되어 80%를 상회하는 건물도 있었다. 전기 및 시설공사, 마감공사를 완료하면 준공이 가능한 건축물이 있었으나, 부족한 공사비용으로 인해 공사가 중단된 상태였고, 현재는 추가대출 실행이 불가능지만 저리 대출이 가능할 경우 준공이 가능하다는 의견이 있었다. 한 공사현장은 공정률 80%에 달했으나, 공사자금 부족으로 인해 시행사가 부도가 나고, 이로 인해 건축물과 토지가 별도로 경매가 진행

되어 원 시행자가 건물은 재취득하였으나 토지를 매입하지 못하여 토지와 건물의 소유자가 분리되어 협의가 지난하고, 토지 매매입 비용이 부족하여 준공을 하지 못하는 사례도 있었다. 이와 같이 입지가 적정하고, 권리관계도 비교적 단순하며, 건축주가 공사를 재개하고자하는 의지는 강하지만 단지 공사비용이 부족하여 공사가 중단되고 있는 공사현장이 존재하였다. 해당 지역은 택지개발지구로 개발된 신시가지로 인근 상권이 양호하며, 입주수요도 충분한 지역으로 분석되었다.

태안군 태안읍 삭선리 공사현장의 경우 2011년 건설공사를 착공한 이후 공사를 중단하다가 2016년 재착공한 이후 자금부족으로 인해 다시 공사가 중단되었다. 2017년에 다시 단열, 소음 등 주택건설공사 관련 사항을 전부 설계 변경하여 재착공 허가를 받았으나, 자금부족으로 공사가 중단되었다. 금융권 부채나 유치권이 전혀 없지만, 추가 공사자금 100억 원 넘게 소요될 것으로 예상되는 상황이며, 소규모 회사를 운영하여 해당 금액의 대출이 불가능한 상황이다. 건축주의 의지, 공정률, 권리관계 등을 고려할 때 일부 자금지원을 통한 건설공사 재개가 가능할 것으로 판단하였다.

3.2.2 주거안전 및 화재 등 위험요소 문제

방치건축물은 도시지역 내 주거지역, 상업지역 등 건축물 밀집지역에 위치하는 경우도 있으며, 비도시지역내 개별입지하여 점적으로 존재하는 경우도 있다. 충청남도는 도시와 농촌이 복합된 특성이 있기 때문에 위 두가지 경우의 방치건축물이 복합적으로 존재한다.

천안 서북구 성정동은 천안 터미널, 백화점 등이 위치한 신부동과 인접한 지역이며, 다수의 저층주택이 밀집한 주거지역이다. 해당 지역에 위치한 방치건축물에서는 2017년과 2018년 두 차례에 걸쳐 노숙자 사망 사건이 발생하여 해당지역의 슬럼화를 가

속화하고 있다는 의견이 있었다.

금산군 복수면 곡남리에 위치한 방치건축물은 인근 주민과 인터뷰 결과 건축관계인에 의한 관리가 전혀 되고 있지 않으며, 외부인의 출입이 자유롭게 가능하여 청소년들의 출입이 잦으며 이들의 비행장소로 활용된다는 의견이 있었다. 이와 유사하게 최근 도시내 빈집에서 발생하는 화재로 인해 인근 주민이 피해를 입는 등의 문제가 발생하고 있기 때문에 도시내 방치건축물로 인해 발생하는 안전문제에 대한 적극적인 대응이 필요하다.

3.2.3 공사재개를 위한 지원 등 특례조항 부족

건축관계인 중 직접 공사를 진행하는 건축주 인터뷰 결과 공사진행을 위한 재정이 부족한 경우가 많았다. 단순히 공사자금 지원을 원하는 경우도 있으나, 공사재개를 위한 필수적인 행정절차의 비용지원, 행정절차 면제 등, 실질적인 인센티브 제도가 없다는 문제를 제기하였다.

계룡시 두마면 두계리 공사현장은 2017년 공사중단 방치건축물 선도사업지구 후보로 선정될 정도로 공사재개 가능성이 있는 현장이다. 건축주 및 토지주와 연결이 불가능하였고, 유치권자가 점유하여 유치권을 주장하고 있었다. 유치권자는 과거 건설공사에 참여한 시공사 중 하나로, 해당 건설공사를 인수하여 공사를 준공시키고자 하는 의지가 있었다. 그러나 건축주로부터 허가권(건축허가)을 인수해야 하고, 최초 건축허가 당시 계획되어 있던 기부채납 부분이 부담되어 공사재개가 어려울 것이라는 의견을 제시하였다. 당초 허가조건에 주택단지로 진입하는 도로 일부를 기부 채납하도록 계획된 부분이 있었는데, 도로개설을 위한 토지매입 및 공사에 드는 비용이 약 10억 원이 소요될 것으로 예상되어 공사재개에 부담이 될 것이라는 의견이었다. 본 사례와 같은 일부 장기 방치건축물 일부에 대해 도시계획시설결정(도로)을 통한 지원이 있을 경우 공사재개가

용이할 것으로 전망하였다.

청양군 장평면 적곡리 공사현장은 토지 소유주와 건축주가 일치하며, 권리관계도 문제가 전혀 없는 현장이다. 현재 외부에서 진입을 차단하여 현장관리 상태도 양호하며, 건설공사는 30% 정도 진척된 상태이나 건축물 외관이나 건물 관리상태도 좋은 것으로 조사되었다. 건축주의 공사재개 의지가 강하였으나, 현재 허가받은 사항을 전부 진행하여 준공하는 것은 운영에 무리가 있다고 판단하여, 전체 공사계획 3층 중 현재까지 골조공사가 진행된 2층까지 공사를 마무리 하여 운영한 후 향후 여건을 고려하여 3층 공사를 준공하고자 하였다. 부분준공을 통해 공사는 마무리하고자 하였으나 현재 관계법령 및 실무분야에서 부분준공은 공사가 실질적으로 마무리된 상태에서 전기, 가스, 수도 등 시설물 설치완료에 대한 행정절차만 이행을 위하여 준공할 때만 부분준공을 허가하기 때문에 공사재개가 어려운 부분이 있었다. 방치건축물 개별 중단원인 및 공사재개를 위해 필요한 부문이 다르기 때문에 시장·군수 등 허가권자가 이를 고려하여 공사를 재개할 수 있는 특례 조항 검토가 필요하다.

3.2.4 허가취소 및 신규 건축허가에 따른 원상복구 등 건설행정절차 및 비용문제

공사가 중단된 건축물의 공사를 재개하기 위해서는 관련 행정절차 및 공사이행을 위한 제반준비 후 진행이 가능하다. 그러나 기존 건축허가 사항과 다른 공사를 진행하려는 경우 설계변경 또는 기존 건축허가를 취소하고 신규 건축허가를 받아야 한다. 이 경우 기존에 진행된 건설공사를 철거한 후 원상태로 복구하고, 신규공사가 진행되어야 한다. 이 과정에서 행정절차 및 원상복구 등에 수반되는 비용이 건축주에게 부담으로 작용할 수 있다.

천안시 서북구 두정동에 위치한 방치건축물은 현재 토지주와 건축주가 분리되어 있고, 건축주는 현

재까지 진행된 공사를 이어서 진행하고자 하지만, 토지주는 현재 용도와 다른 용도로 신규허가를 받아 공사를 진행하고자 한다. 양측의 협의 및 향후 공사 진행 방향과는 별도로 해당 공사현장이 현재의 목적이 아닌 타 용도로 공사를 진행될 경우 앞서 언급한 대로 행정청은 건축허가를 취소해야 하며 기존 건축주는 해당 현장을 원상복구 해야 한다. 이후 신규 건축허가를 받은 건축주가 공사를 재개해야 하는데 천안시 서북구 두정동 방치건축물은 이미 기초공사가 완료된 상황이며, 현재 건축주에 따르면 기초공사를 하는데 투입된 비용이 약 70억 원인데 이를 철거 후 원상복구하고, 다시 기초공사를 진행하면 150억 원이 넘게 소요되기 때문에 불필요한 지출을 막는 행정적 지원이 필요하다는 의견을 제시하였다.

3.2.5 도시·군관리계획 등 타 법령에 따른 인허가 절차 진행 문제

공사중단 방치건축물은 기본적으로 건축물을 대상으로 적용하기 때문에 건축법과 가장 관련이 많다. 그러나 해당 지역에 타 법령에 따른 지역·지구·구역이 결정되어 있거나 타법령에 따른 인허가를 받은 경우 공사재개를 위해 해당 인허가 절차를 다시 진행해야 하는 문제가 발생할 수 있다.

당진시 순성면 광천리에 위치한 방치건축물은 현재 지상에 건축물은 없으며 기초공사부분도 파손되어 철거가 완료된 이후 공사폐기물이 방치된 것으로 보이는 지역이다. 실제로 철거는 하지 않고 방치되어 있었는데 기초콘크리트를 파손하여 철근을 도난한 후 그대로 방치되어 있었다는 의견이었다. 이후 토지주는 해당 폐기물을 철거하고 공장 및 창고 등으로 활용하려는 계획을 갖고 있었으나, 해당 지역이 과거 제2종 지구단위계획구역으로 지정되어 있었고, 토지이용계획상 공동주택으로 계획되어 있기 때문에 행정청으로부터 공장·창고 건설이 불가하다는 의견을 들었다. 지구단위계획을 변경하려면 도

시·군관리계획 결정(변경)(지구단위계획변경) 절차를 진행해야 하기 때문에 시간과 비용이 상당히 소요되고, 변경을 위해서는 토지 등 소유자의 동의를 얻어야 하는 등 절차가 복잡하다.

청양군 대치면 대치리에 위치한 방치건축물은 최초 숙박시설로 허가받아 2층까지 골조공사가 진행되었다. 그러나 2009년 건축허가가 취소되지 않은 상황에서 농지전용허가가 취소되어 공사재개를 위해서는 농지전용허가를 다시 받아야 하는 상황이며, 기존 농지전용허가가 취소됨에 따라 원상복구 후 농지전용허가를 다시 받아야 한다. 건축허가가 취소되지 않음에도 불구하고 관련부처에서 허가를 취소하여 실제 건설공사를 재개함에 있어 불합리한 결과가 초래되었다.

4. 제도개선을 위한 과제와 개선(안)2)

4.1 제도개선 과제

장기간 공사가 중단되어 방치된 건축물은 도시미관 저해, 주거환경 악화 및 슬럼화 촉진 등 다양한 문제를 야기하므로, 반드시 해결해야 하는 문제이다. 국토교통부의 공사중단 방치건축물 정비기본계획에서는 철거·행정대집행, 철거 후 토지비축, 취득 후

공사재개·신축, 공사비 보조·용자, 안전조치 등 다양한 방식을 제시하고 있다. 이와 같은 정비사업을 효율적으로 추진하고, 방치건축물의 체계적 관리를 위하여 실증조사 결과 및 관계법령 검토, 관계자 심층인터뷰 내용을 바탕으로 다음과 같은 제도개선안을 도출하였다.

4.2 제도개선 방안

4.2.1 정비기금 외 재원확보

「방치건축물 특별법」 제2조 및 국토교통부의 정비기본계획에 따르면 방치건축물 정비사업은 철거 명령 및 대집행, 공사비용의 보조 또는 용자, 분쟁의 조정, 조세감면, 공사재개, 안전조치 등이 있다. 재정여건이 충분하지 않은 현실여건을 감안하면 건축주 자력에 의한 공사재개 중심으로 진행되는 것이 가장 이상적이나, 이를 지원하는 기반이 충분하지 못하다. 「방치건축물 특별법」 제13조 제3항에 따라 행정대집행, 공사비용의 보조 또는 용자에 정비기금을 활용할 수 있도록 명시되어 있으나, 정비사업을 시작하는 초기에는 정비기금이 조성되어 있지 않은 경우가 대부분이다. 따라서 이를 보완하여 활용할 수 있는 재원 확보가 필요하다. 시·도지사가 수립하는 방치건축물 정비계획에 따라 정비사업이 결정된 방치건축물에 대해 「주택도시시기금법」 제3조에 따라 설치된 주택도시기금을 활용할 수 있도록 보완한다면 정비사업 초기 재원확보에 도움이 될 것이다. 유사한 입법례로 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제16조에 따르면 취락지구에 건설하는 주택에 대해서 주택도시기금을 우선적으로 지원할 수 있다.

4.2.2 정비기금 조성을 위한 출연 요건 보완

중장기적으로 정비기금 조성을 통해 각종 정비사

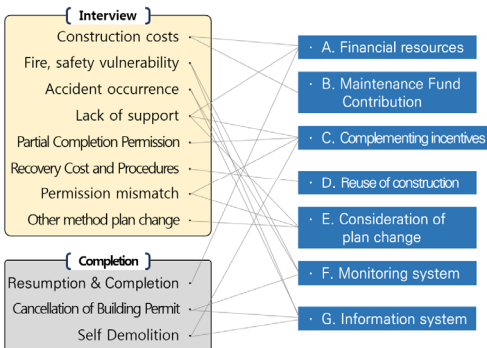


Fig. 2. Problems and Improvement Plan

2) 충청남도 공사중단 방치건축물 정비계획(충남연구원, 2019) 연구 결과를 바탕으로 요약정리함.

업 추진 및 최소한의 안전조치를 위한 비용을 지출해야 한다. 정비기금은 「방치건축물 특별법」 제13조 제2항에 따라 정부 또는 정부 외의 자의 출연금 또는 기부금, 징수한 행정대집행 비용, 정비사업 정산 잉여금, 기타 정비기금 운용 수익금 등으로 구성되고, 「방치건축물 특별법 시행령」 제11조 제3항에 따라 정비기금의 재원, 정부의 출연금 규모 등에 관한 사항이 명시되어 있다. 그러나 정비사업 추진실적이 없는 상태에서 재원마련은 어려운 실정이다. 이에 따라 구체적으로 정부가 출연하여야 할 금액, 시기 등에 대한 요건을 보완하여 정부출연금을 확보해야 원활한 정비사업 추진을 위한 초기 정비기금을 마련할 수 있을 것으로 생각한다.

4.2.3 정비사업 특례 보완

현재 공사재개를 준비하는 방치건축물의 건축주, 토지주의 의견중 하나는 특별법에 따라 사업을 추진해도 기존 법령에서 제한하는 부분을 벗어나는 특례가 없다는 점이다. 「방치건축물 특별법」 제12조의 4에서 정비사업 특례를 명시하고 있으나, 현재 용도·지역상 도시계획 조례에서 허용되는 용도·종류 및 규모제한, 용적률 최대한도에 불과하다. 개발압력이 높은 수도권에서는 특례일 수 있으나 비도시지역에 입지한 방치건축물이 많고, 개발 수요가 많지 않은 지방도시에서는 유명무실한 조항이다. 이에 따라 건축주에게 직접적인 혜택이 될 수 있고, 정비사업 시행자의 원활한 사업추진을 위한 특례조항 마련이 필요하다. 일반 건축주 측면에서 건축주가 공사재개를 추진할 때 발생하는 안전진단 비용을 지원하는 조항을 신설하여 민간 건축주를 직접 지원한다. 공공 시행자 측면에서는 「공공주택 특별법」에 따라 국민주택기금을 지원받고 사업을 추진하는데 이 경우 승인권자가 국토부 장관으로 변경되어 기존 건축허가 및 주택건설사업 승인이 있음에도 불구하고 새로운 행정절차를 이행해야 하기 때문에 시간과 비용이 소모

된다. 따라서 「방치건축물 특별법」 제12조의 2에 따라 한국토지주택공사, 지방공사 등이 위탁사업을 실시할 때에는 기존 건축주가 받은 건축허가 및 주택건설사업 승인을 승계하여 추진할 수 있도록 특례요건 보완이 필요하다. 이러한 특례 부여에 따른 형평성 측면에서 본 법에 따라 추진된 방치건축물 정비사업 시행자는 임대주택 공급, 기한부 공공임대 등의 추가보완책 마련도 필요하다.

4.2.4 신규 건축허가에 따른 공사시 기존 건설공사 활용

건축허가→허가취소→철거→원상복구→신규허가로 이어지는 건축행정절차상 터파기, 흙막이, 옹벽, 콘크리트 말뚝 등 기초공사만 진행된 경우 기존 공사를 이용할 수 있음에도 불구하고(충남연구원, 2019) 기존에 승인되었던 허가가 취소되면 공사착공 이전의 상태로 원상복구가 완료된 이후에 신규 허가를 승인하도록 되어있다. 원칙적으로 맞는 행위이지만 본 연구에서 조사한 사례와 같이 지력보강이 충분할 정도의 기초공사가 완료된 상태에서 해당 공사시설물을 철거하고 유사한 규모의 건축을 위한 기초공사를 다시 진행하게 된다면 방치건축물 정비사업의 사업성 측면에서 큰 타격이 될 수 있다. 따라서 상세 안전진단을 통해 안전문제에 대한 검증을 완료한 공사현장에 한하여 기존 건설공사의 공정을 활용할 수 있다면 사업성 개선에 큰 도움이 될 것으로 보인다.

4.2.5 도시·군관리계획 등 타 법령에 따른 계획변경 의제

방치건축물 정비사업에서 가장 큰 장애요소는 복잡한 권리관계와 재정여건이다. 이러한 문제가 없는 건축물 및 건축주는 최대한 행정지원을 통해 자력재개를 도울 수 있다. 그러나 관계법령에 따라 동일 행정절차 이행 또는 타법령에 따른 행정절차 선행이 필요한 경우 건축주의 자력재개 의지가 꺾일 수 있다. 따라서 본 특별법을 통해 관계법령에 따른 행정

절차를 의제하는 조항을 보완하면 건축주의 자력 공사재개를 지원할 수 있다. 방치건축물 정비계획에 따라 정비계획이 결정되면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군 관리계획 결정(변경)을 이행한 것 보고, 「농지법」에 따른 농지전용허가, 「산지관리법」에 따른 산지전용허가 등을 의제 처리하는 조항을 보완하면 개별 건축물 및 단지규모의 공동 주택 공사재개도 행정적 처리가 간소화 될 수 있다.

4.2.6 정비사업 모니터링 체계 구축

방치건축물 정비계획은 시장·군수의 의견을 수렴하여 시·도지사가 수립하도록 되어 있다. 그러나 실제 정비사업의 추진은 시·군에서 추진하고 있다. 계획의 수립권자와 집행자가 분리되어 있기 때문에 이를 연계하여 지속적으로 관리하기 위한 체계가 마련되어야 한다. 정비계획-집행계획-관리(집행실적)-차년도계획으로 이어지는 모니터링 체계 구축을 통해 내실 있는 정비사업을 도모하고, 추가 발생하는 방치건축물 및 선도사업 공모에 적극 대응할 수 있다. 본 내용은 법에서 정하거나 위임한 사항이 아니기 때문에 국토교통부의 “정비기본계획”에 관련 사항을 신설하여 운영할 수 있다.

4.2.7 방치건축물 관리를 위한 등록제 및 정보시스템 구축

방치건축물은 대내외 경제동향, 건설경기, 건축주 개인의 여건 등 다양한 원인에 따라 발생되며 향후 지속적으로 발생될 것이다. 관계법령에 따라 도시지역, 비도시지역 구분 없이 모든 지역에서 건축이 가능하기 때문에 어느 곳에서든 발생할 여지가 있다. 이에 대한 체계적인 관리를 위해 건축주의 책무를 강화하여 공사가 중단되거나 중단될 예정에 있는 건축물에 대해 해당 건설공사의 정보를 행정청에 직접 제출하여 방치건축물의 정보를 등록하고, 해당 내용을 일반인이 볼 수 있도록 공사현장에 게시하도록

Table 6. Summary of Status and Improvement plan

Division	Problem (Status)	Improving
Funds	Practically nothing	Housing City Fund
Contribution	Inadequate requirements	Add requirements
Incentive	Practically nothing	Effective incentives
New permission	Start after Restoration	Use of existing foundation work
Consideration system	Nothing	Consideration of related plans
Monitoring system	Nothing	Building monitoring system
Information system	Nothing	Building information system

한다. 행정청은 해당 내용을 정보시스템에 탑재하여 관리할 경우 인사이동에 따른 담당자 변경과 상관없이 방치건축물에 대한 지속적인 모니터링이 가능하다. 또한 정보시스템의 내용 중 개인정보를 제외한 부분을 일반인에게 공개하여 자유로운 검색이 가능하도록 정보를 제공한다든 시행사, 금융권, 부동산 관계인 등 다양한 사업주체에 의해 공사가 재개되는 순기능을 기대할 수도 있다.

5. 결론

우리나라 경제성장과 함께 도시가 성장하게 되었고, 도시성장은 많은 개발사업과 함께 진행되었다. 이후 경제 성장둔화와 위기, 출산율 감소 등으로 수요가 감소하고, 입지가 좋지 않거나 사업성이 부족한 여러 공사현장은 공사 중 장기방치되는 경우가 지속적으로 발생하고 있다. 공사중단 방치건축물은 유희·방치된 부동산 자원 중 대표적인 사례로, 도시

내에서 도시경관을 악화시키며, 주거 안정성을 저해하고, 화재·범죄·악취 등으로 인해 많은 도시문제를 야기하고 있다. 이에 따라 정부는 2013년 「방치건축물 특별법」을 제정하여 2014년부터 시행하고 있으나 현재까지 법에 따라 방치건축물 정비계획을 수립하여, 정비사업을 추진하고 있는 시·도는 4개에 불과하다. 그리고 정비사업의 원활한 추진방안에 대한 연구도 많지 않은 실정이다.

본 연구는 방치건축물 정비와 관련된 제도 개선안에 대한 연구를 진행하되 기존의 연구보다 더욱 심화된 접근방식을 통해 연구를 진행하였다. 충청남도 방치건축물 정비계획을 수립하면서 전국 실태조사 자료 문헌검토, 관련분야 전문가 동반현장조사, 방치건축물 건축관계인·이해관계인 의견수렴을 위한 8번의 워크숍, 방문 및 전화를 통한 수시 인터뷰를 진행하였다. 이를 통해 시·군 담당자의 방치건축물 정비 애로사항, 정비사업 시행자(LH), 건축주 및 관계인의 공사중단 원인 및 지원요청 사항 등에 대해 보다 심도 있는 의견을 들을 수 있었다. 이와 같은 절차를 거쳐 행정청으로부터 정비사업 추진을 위한 재원 부문, 방치건축물 관리 및 정비사업 모니터링과 관련된 개선안을 도출하였고, 건축주 및 관계인으로부터 공사재개를 위한 실질적 지원 및 필요사항에 대한 개선안을 도출하였다.

본 연구에서 제시한 개선안은 효율적 정비사업 추진을 위한 법령 및 관련제도의 미비점을 일부 보완하는데 기여할 수 있을 것으로 판단한다. 또한 향후 방치건축물 정비사업 추진 및 관리에 대해 본 연구에서 제시하지 못한 건축, 구조 등 더욱 상세한 연구의 계기가 될 수 있을 것으로 기대한다. 그러나 연구의 주안점이 제도개선안 제안에 맞추어져 있다보니 법제도 개선의 실효성을 판단할 수 있는 지표에 대한 부분을 다루지 못했으며, 이는 델파이 조사 등 후속 연구에서 진행해야 할 것으로 판단된다. 또한 공공의 재원을 투자하여 개인의 이익이 증가하는 부분

이 발생하기 때문에, 개발이익의 일부환수 측면에서 정비사업 완료 후 임대주택 공급, 생활SOC 부지 또는 건물 일정기간 무료 임대 등 공공기여에 대한 면밀한 검토가 필요하다. 아직 방치건축물 정비계획 수립 및 정비사업이 시작하는 단계에 불과하여 향후 정비사업 시행이 본격화 되면 방치건축물 정비사업 우선순위 결정 모형, 정비사업 시행 후 정비사업 완료에 따른 지역파급효과 등 더욱 다양한 분야에서 연구가 필요할 것으로 예상된다.

참고문헌

1. 건축도시공간연구소(2014), 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 실태조사 방법론 연구」.
2. 건축도시공간연구소(2014), 「공사중단 장기방치건축물 정비를 위한 체계 및 제도 기반 연구」.
3. 국토교통부(2016), 「공사중단 장기방치 건축물 등의 정비를 위한 정비기본계획」.
4. 국토교통부(2016), 「정비기본계획 수립 및 선도사업의 정비모델 개발」.
5. 국토교통부(2017), 「공사중단 장기방치 건축물 정비사업 효율화 등을 위한 법·제도 개선 연구」.
6. 노동연·윤준선(2019), 「방치 건축물의 활용 방안: 국내 사례 중심으로」, 「한국건설관리학회 전국 대학생 학술발표대회 논문집」, 14: 62-64.
7. 유광흠(2016), 「공사중단 장기 방치 건축물의 활용을 위한 추진방안」, 「부동산포커스」, 95: 104-112.
8. 이재우·이만형·김광주(2012), 「미준공 방치건축물 실태분석 및 제도개선 연구」, 「주거환경」, 21: 189-203.
9. 임유경·임현성(2015), 「공사중단 건축물 실태조사 추진 및 제도개선 방안」, 「auribrief」, 107: 1-12.
10. 충남연구원(2019), 「충청남도 공사중단 방치건축물 정비계획」.
11. 한국주택학회(2010), 「도시내 장기 공사중단 건축물 정비방안 연구」.
12. 한국토지주택공사 토지주택연구원(2018), 「공사중단 방치건축물 실태특성을 고려한 정비 활성화 방안」.
13. Noah J.Durst, Peter Ward (2015), "Lot vacancy and property abandonment: colonias and informal

- subdivisions in Texas”, *Housing Policy*, 15: 377-399.
14. Megan Heckert, Jeremy Mennis (2012), “The economic impact of greening urban vacant land: a spatial difference-in-differences analysis”, *SAGE*, 44: 3010-3027.
15. Lauren Porter, Alaina De Biasi, susanne Nitchell (2018), “Understanding the criminogenic properties of vacant housing: a mixed methods approach”, *SAGE*, 56: 378-411.

요약

우리나라는 경제성장과 위기, 사업성 부족 등 다양한 이유로 공사중단 방치건축물이 꾸준히 발생하고 있다. 공사중단 방치건축물은 다양한 형태와 규모로 분포하고 있으며 이로 인해 도시경관을 악화, 주거안정성을 저해하고, 화재·범죄·악취 등 다양한 도시문제를 야기하고 있다.

정부는 관련법을 제정·시행하고 있지만 시행과정에서 현실과 거리 있는 많은 문제점이 나타나고 있다. 이에, 본 연구는 충청남도 방치건축물을 대상으로 현지 실태조사, 건축관계인 및 이해관계인 심층인터뷰, 정비사업 시행자(LH), 도 및 시군 담당공무원 FGI를 통해 방치건축물 정비사업 추진의 문제점과 개선사항을 실증적으로 도출하였다. 그리고 이를 바탕으로 향후 방치건축물의 예방, 원활한 정비사업 추진을 위한 과제와 실효성 높은 제도개선사항을 제시하였다.

주제어 : 제도개선, 방치건축물, 정비계획
