

의안번호	제 312 호
의 결 연 월 일	2019년 월 일 (제 회)

『충청북도 공사중단 건축물 정비계획(안)』
도의회 의견청취 건

제 출 자	충 청 북 도 지 사
제출연월일	2019년 10월 31일

『충청북도 공사중단 건축물 정비계획(안)』 도의회 의견청취 건

의안
번호 312

제출연월일 : 2019년 10월 31일
제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

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

2. 제안내용

가. 정비계획 개요

- 시간적 범위 : 2016년 실태조사 대상 중 2019년 현재까지 공사중단 중인 건축물 *국토부 정비기본계획 수립 시마다 재정비
- 공간적 범위 : 충청북도 11개 시·군
- 주요내용
 - 정비계획 결정기준
 - ①시급성 및 파급효과 ②사업성 ③시·군 및 이해관계자 의견
 - ④사업추진 용이성
 - 현장별 정비계획 결정 및 향후계획

나. 정비대상 및 정비계획(안)

- 대상 및 정비계획

관리번호	위치	용도	중단시점	중단시점 공정률	정비계획(안)
충청북도-1	청주시 용암동 1613	근린생활시설	2009. 1.	5%	자력 공사재개 지원

관리번호	위치	용도	중단시점	중단시점 공정률	정비계획(안)
충청북도-2	충주시 대소원면 만정리 52-21	단독주택(다가구)	2002. 1.	30%	안전관리
충청북도-3	충주시 대소원면 만정리 52-49	단독주택(다가구)	2002. 1.	30%	안전관리
충청북도-4	충주시 대소원면 만정리 52-10	단독주택(다가구)	2002. 1.	30%	안전관리
충청북도-5	충주시 대소원면 만정리 52-11	단독주택(다가구)	2002. 1.	30%	안전관리
충청북도-6	충주시 대소원면 만정리 52-12	단독주택(다가구)	2002. 1.	30%	안전관리
충청북도-7	충주시 대소원면 만정리 52-36	단독주택(다가구)	2002. 1.	30%	안전관리
충청북도-8	충주시 대소원면 만정리 52-35	단독주택(다가구)	2002. 1.	30%	안전관리
충청북도-9	충주시 대소원면 만정리 52-47	단독주택(다가구)	2002. 1.	30%	안전관리
충청북도-10	충주시 대소원면 만정리 52-9	단독주택(다가구)	2002. 1.	30%	안전관리
충청북도-11	제천시 백운면 평동리 산85-10 외 11	판매시설	2003. 5.	90%	안전관리
충청북도-12	제천시 왕암동 954 외 1	공장	2009. 1.	10%	안전관리
충청북도-13	제천시 청전동 78-79 외1	공동주택	2005. 9.	85%	안전관리
충청북도-14	제천시 청풍면 양평리 373-2 외2	공장	1997. 7.	30%	안전관리
충청북도-15	보은군 내북면 동산리 148-3 외7	공동주택	2015. 1.	75%	안전관리
충청북도-16	보은군 보은읍 삼산리 97-2 외1	업무시설	2012. 4.	80%	안전관리
충청북도-17	증평군 도안면 화성리 325-1 외6	공동주택	1996. 7.	88%	안전관리
충청북도-18	증평군 미암리 928	기타시설	1995. 1.	20%	안전관리
충청북도-19	진천군 덕산면 용몽리 692-1 외6	공동주택	2000. 6.	5%	자진철거 유도
충청북도-20	진천군 문백면 봉죽리 산24 외 17	교육연구시설	2001. 5.	10%	안전관리
충청북도-21	진천군 초평면 연담리 251 외 5	노유자시설	2011. 12.	10%	안전관리
충청북도-22	진천군 초평면 연담리 252	노유자시설	2011. 12.	10%	안전관리
충청북도-23	괴산군 사리면 소매리 산20 외1	종교시설	1997. 12.	50%	안전관리

관리번호	위치	용도	중단시점	중단시점 공정률	정비계획(안)
충청북도-24	괴산군 청천면 도원리 산1-29 외1	숙박시설	2011. 3.	30%	안전관리
충청북도-25	음성군 감곡면 오향리 15-1 외7	공동주택	2004. 6.	5%	안전관리
충청북도-26	단양군 가곡면 보발리 산90-10 외1	기타시설	2001. 6.	30%	안전관리
충청북도-27	단양군 단양읍 별곡리 461	판매시설	확인불가	30%	자진철거 유도
충청북도-28	단양군 매포읍 평동리 산78-2	숙박시설	1997. 5.	20%	안전관리
충청북도-29	단양군 영춘면 사지원리 282 외2	공동주택	2002. 10.	30%	안전관리

○ 사 유

- 사업성, 이해관계자 추진의지 및 사업추진 용이성이 높은 곳은 공사 재개될 수 있도록 행정지원할 예정이며
- 건축물이 구조적으로 불안정하고, 공사재개 시 철거가 불가피한 현장 2개소는 자진철거하여 정비하고
- 나머지 26개 현장은 건축허가권과 토지소유권의 분리, 소송 등 이해관계에 대한 분쟁, 사업성 부족 또는 이해관계자 연락두절로 인한 의견 수렴 불가로 인해 단기간 내 공사재개가 어렵다고 판단되는 현장으로 분기별 안전점검으로 지속 관리하고자 함

3. 충청북도 공사중단 건축물 정비계획(안) : 불임

4. 관계법령 발취 : 불임

5. 비용추계서 : “해당없음”

2019

충청북도 공사중단 건축물
정비계획(안)

충청북도

- 목 차 -

I. 계획개요

1. 계획수립 배경 및 목적
2. 계획수립의 범위
3. 추진체계

II. 목표 및 기본방향

1. 정비계획의 목표
2. 정비계획의 기본방향

III. 관련계획 및 여건분석

1. 관련계획 검토
2. 여건분석

IV. 공사중단 건축물 총괄현황

V. 개별건축물별 정비여건 분석

1. 기초자료 분석
2. 현황분석 종합

VI. 정비 여부 및 정비방법 결정

1. 정비 여부 결정기준
2. 정비 방법
3. 충청북도 정비계획

VII. 공사중단 건축물 세부 정비방안

1. 공사재개를 위한 지원
2. 안전관리 방안

I. 계획개요

1. 계획수립 배경 및 목적

1) 계획수립 배경

- 부동산 경기 침체, 복잡한 이해관계 등으로 공사 중단된 건축물이 장기방치 되어 도시미관 등의 악영향 초래
- 안전사고 및 청소년들의 탈선 등의 범죄발생이 우려됨에도 불구하고 체계적인 정비 및 관리 부실로 사회적 문제 야기
- 공사중단 건축물의 정비사업에 필요한 체계적 근거 마련으로 도시미관 개선 및 생활안전 확보, 국토이용의 효율성 제고 필요

2) 계획수립 목적

- 도내 공사중단 건축물 29개 현장 대한 현황과 관련 여건을 조사 및 분석
- 시·군별 여건분석과 입지특성, 권리관계 분석 등을 통한 정비우선순위 및 정비여부, 정비방법을 결정
- 종합적 여건분석을 토대로 정비여부와 정비방법에 대한 추진방안, 관련 지원 및 행정적 필요한 사항을 제시

2. 계획수립의 범위

1) 시간적 범위

- 2016년 실태조사 대상 중 2019년 현재 공사중단 중인 건축물
- *국토부 정비기본계획 수립 시마다 재정비

2) 공간적 범위

- 충청북도 11개 시·군

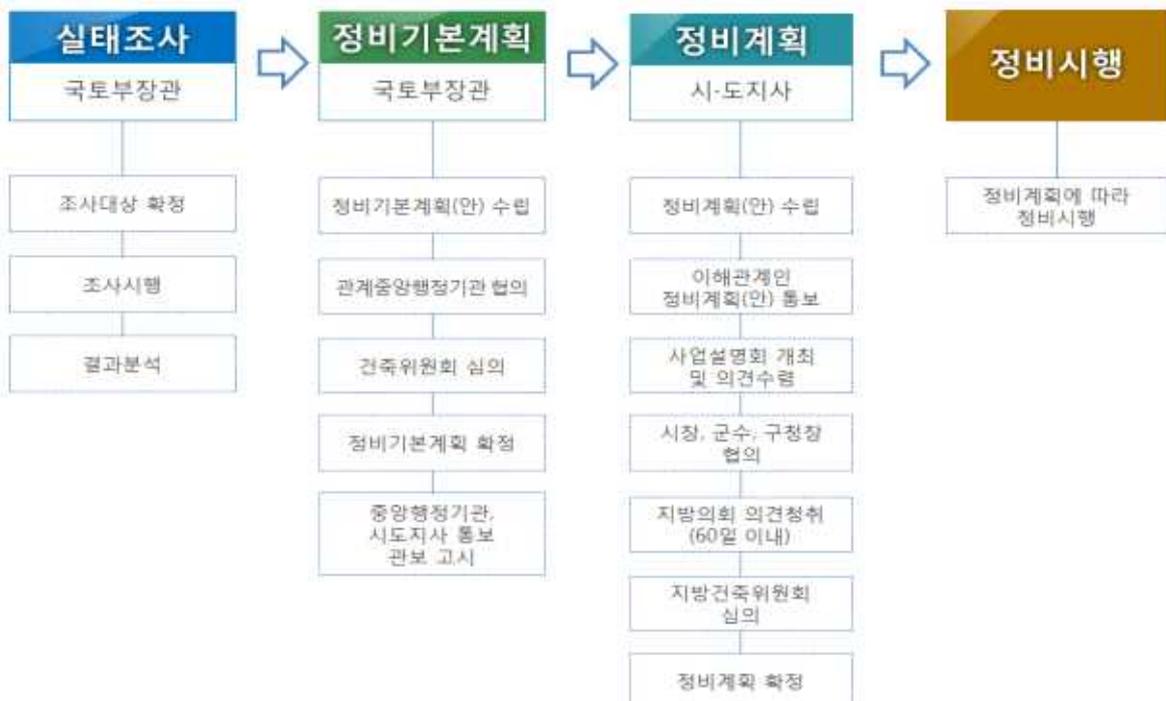
3) 내용적 범위

- (1) 정비계획의 목표 및 기본방향
- (2) 도시기본계획 등 관련계획의 연계성 검토
- (3) 공사중단 장기방치 건축물의 현황
- (4) 정비사업의 기간
- (5) 공사중단 건축물의 정비여부 및 정비방법 결정기준
- (6) 공사중단 건축물의 정비여부 및 정비방법
- (7) 공사중단 건축물 등의 취득
- (8) 공사중단 건축물 정비사업의 특례규정
- (9) 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 활용계획
- (10) 공사중단 건축물 정비사업 완료 후 건축물의 매각계획
- (11) 건축주 및 이해관계자에 대한 보상 및 채무 변제계획
- (12) 정비사업을 위한 자원조달 계획
- (13) 공사비용 융자의 금리수준 설정기준
- (14) 수용 또는 사용할 토지 세목조서

※ (4), (7)~(13) 정비사업이 있는 경우에 한함

3. 추진체계

* 시·도에서 시·군·구와의 추진체계로 재구성



Ⅱ. 목표 및 기본방향

1. 정비계획의 목표

- 충청북도 공사중단 건축물 정비사업 목표는 '도민과 함께하는 안전하고 쾌적한 생활환경 조성' 임
- 도민의 생활환경의 안전성 증대 및 도시미관 향상, 지역경제 활성화, 지방자치단체의 역량강화를 목표로 기본계획 수립

2. 정비계획의 기본방향

- 방치건축물의 위해정도·안전상태 및 사업성, 기반시설 설치 현황 등을 종합적으로 판단하여 정비계획 수립
- 건축주 및 이해관계자 등의 의견과 부담능력을 감안하여 정비사업이 추진될 수 있도록 계획 수립

정비계획 비전

도민과 함께하는 안전하고 쾌적한 생활환경 조성

목표

1. 도시미관 개선 및 도민의 생활환경 향상
2. 토지 및 건축자원 활용과 지역경제 활성화
3. 시·군의 정비역량의 체계적 기반마련

추진 전략

체계적인 정비기반 마련

- 중장기 정비계획 수립
- 실태조사 실시
- 정비대상 지역 및 우선순위 결정

집중 정비 및 관리계획 수립

- 방치건축물 정비 지속 추진
- 정비계획에 근거한 집중 정비
- 방치건축물 정비 관련 DB구축
- 방치건축물 점검 강화

실현가능한 제도개선 마련

- 현장대응형 정책수단 마련
- 방치건축물 정비재개 유도
- 신규 건축공사의 관리 강화

협조 및 지원체계 구축

- 충청북도 방치건축물 정비/F운영
- 시·군별 정비 추진협의회 운영

Ⅲ. 관련계획 및 여건분석

1. 관련계획 검토

○ 기본법 및 하위법령 체계

- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 「방치건축물 정비법」) : 2013년 5월 제정, 2014년 5월 시행, 2016년 1월 개정
- 시행령과 국토부령인 시행규칙이 2014년 5월 각각 제정되었으며, 2016년 7월 일부 개정

법체계 및 관련법

법체계	제정방법	관련법
「방치건축물 정비법」	기본법	「건축법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「지방세특례제한법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등
「방치건축물 정비법」시행령	대통령령	
「방치건축물 정비법」시행규칙	국토부령	

○ 상위계획 검토

- 「방치건축물 정비법」은 방치건축물 정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용되며 동 법에서 규정한 것을 제외하고는 「건축법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 「공유재산 및 물품 관리법」을 준용(법 제3조)
- 충청북도에서 검토할 상위계획으로서 '제4차 국토종합 수정계획(2011~2020)', '광역 도시기본계획', '시군 도시기본계획' '2019 주거종합계획' 등이 있음
- 시·군·구에서 단위사업 가운데 공사중단 건축물과 관련 있는 도시기본계획, 도시관리계획, 도시·주거환경정비 기본계획, 관광지개발계획 등 관련 계획 분석 필요

2. 여건분석

○ 인구의 구성 및 변화추이

- 충청북도 인구는 2017년(외국인 포함) 주민등록인구통계 기준으로 1,594,432 명이며, 이 기간 동안 전국인구 51,778,544명의 3.08%를 차지함
- 1992년 1,403,633명에서 2000년 1,497,513명으로 증가하였고, 2001년에서 2005년까지 감소하였으나, 2006년 이후 2017년까지 지속적으로 증가함
- 1992년부터 2017년 사이의 충북인구는 190,799명이 증가하였으며, 동 기간 동안 연평균 증가율은 0.5%를 나타냄

충청북도 주민등록인구 (1992~2017)

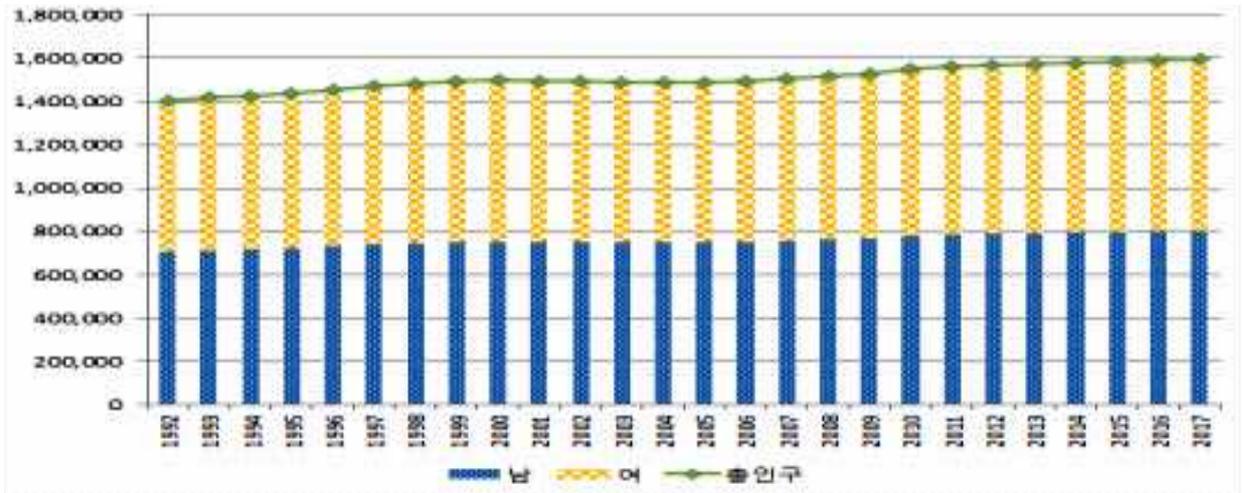
(단위 : 명, %)

구분	총인구	0~14세		15~64세		65세이상		증가율
		인구	구성비	인구	구성비	인구	구성비	
1992	1,403,633	329,212	23.5	974,716	69.4	99,705	7.1	-
1993	1,418,403	328,792	23.2	986,234	69.5	103,377	7.3	1.1
1994	1,425,295	324,402	22.8	994,023	69.7	106,870	7.5	0.5
1995	1,439,346	321,868	22.4	1,007,037	70.0	110,441	7.7	1.0
1996	1,454,524	319,675	22.0	1,021,265	70.2	113,584	7.8	1.1
1997	1,470,776	317,604	21.6	1,035,186	70.4	117,986	8.0	1.1
1998	1,484,466	314,830	21.2	1,046,114	70.5	123,522	8.3	0.9
1999	1,492,077	313,250	21.0	1,049,618	70.3	129,209	8.7	0.5
2000	1,497,513	311,631	20.8	1,049,722	70.1	136,160	9.1	0.4
2001	1,496,520	307,415	20.5	1,046,308	69.9	142,797	9.5	-0.1
2002	1,492,713	302,338	20.3	1,041,488	69.8	148,887	10.0	-0.3
2003	1,489,635	297,119	19.9	1,037,477	69.6	155,039	10.4	-0.2
2004	1,488,945	292,090	19.6	1,034,108	69.5	162,747	10.9	0.0
2005	1,488,803	285,388	19.2	1,034,745	69.5	168,670	11.3	0.0
2006	1,494,559	278,673	18.6	1,039,972	69.6	175,914	11.8	0.4
2007	1,506,608	272,919	18.1	1,047,466	69.5	186,223	12.4	0.8
2008	1,519,587	266,295	17.5	1,060,750	69.8	192,542	12.7	0.9
2009	1,527,478	258,691	16.9	1,070,672	70.1	198,115	13.0	0.5
2010	1,549,528	252,406	16.3	1,092,652	70.5	204,470	13.2	1.4
2011	1,562,903	246,647	15.8	1,106,783	70.8	209,473	13.4	0.9
2012	1,565,628	239,803	15.3	1,110,580	70.9	215,245	13.7	0.2
2013	1,572,732	233,084	14.8	1,117,460	71.1	222,188	14.1	0.5
2014	1,578,933	226,373	14.3	1,123,660	71.2	228,900	14.5	0.4
2015	1,583,952	219,080	13.8	1,130,059	71.3	234,813	14.8	0.3
2016	1,591,625	214,519	13.5	1,136,416	71.4	240,690	15.1	0.5
2017	1,594,432	209,840	13.2	1,132,158	71.0	252,434	15.8	0.2

자료 : 행정안전부, 전국주민등록인구현황,

URL : http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B04005&conn_path=I3

충청북도 인구변화 추이(1992~2017년)



- 1992~2017년 충북의 연령별 인구구조를 살펴보면, 0~14세의 유소년층 인구의 구성비는 23.5%에서 13.2%로 감소하였으며, 15세~64세 경제활동인구의 구성비는 69.4%에서 71.0%로 증가하였고, 65세 이상 노령인구는 7.1%에서 15.8%로 증가함
- 2017년 충북 전체 인구 중에서 65세 이상 고령인구는 252,454명으로 전체인구 중에서 차지하는 구성비는 15.8%로 나타남

충청북도 시군별 인구

(단위 : 명, %)

구분	2000	2005	2010	2015	2016	2017	'00-'17년 증가율
충북	1,497,513	1,488,803	1,549,528	1,583,952	1,591,625	1,594,432	0.37
청주	580,861	630,939	655,971	831,912	835,197	835,590	2.29
충주	217,305	205,907	208,481	207,913	208,350	208,316	-0.25
제천	147,950	138,201	137,264	136,138	136,517	136,432	-0.47
청원	123,984	119,784	152,944	-	-	-	0.68
보은	43,245	37,114	34,956	34,296	34,221	34,053	-1.39
옥천	60,798	55,610	54,025	52,404	52,267	51,766	-0.94
영동	58,627	51,800	50,523	50,693	50,552	50,240	-0.90
증평	32,286	30,607	33,533	36,671	37,308	37,783	0.95
진천	60,121	60,155	62,094	67,981	69,950	73,677	1.22
괴산	44,380	38,595	36,827	38,787	38,973	39,054	-0.74
음성	87,956	85,969	91,093	96,396	97,787	97,306	0.60
단양	40,000	34,122	31,817	30,761	30,503	30,215	-1.63

출처 : 통계청, 행정안전부, 주민등록인구현황

- 동 기간 동안 충북인구 증가지역은 청주시(2.29%), 증평군(0.95%), 진천군(1.22%), 음성군(0.60%)이며, 반면에 충주시(-0.25%), 제천시(-0.47%), 보은군(-1.39%), 옥천군(-0.94%), 영동군(-0.90%), 괴산군(-0.74%), 단양군(-1.63%)이 감소한 것으로 나타남

○ 충청북도 시·군별 장래인구 추계

- 2015년을 기준으로 할 때 청주시, 충주시, 증평군, 진천군의 경우는 인구가 성장할 것으로 나타났으나, 제천시, 보은군, 옥천군, 괴산군, 음성군, 단양군 등에서는 인구가 감소할 것으로 추계되었음
- 특히, 증평군, 진천군의 경우는 혁신도시와 청주의 배후지역으로서 젊은 층이 유입됨으로써 지속적으로 인구가 증가할 것으로 나타났으나, 농촌지역의 군의 경우에는 노령인구와 젊은층의 유출로 인하여 인구 감소가 지속적으로 나타날 것으로 전망됨
- 농촌지역은 읍을 제외한 면소재지의 경우 지속적으로 감소할 것으로 전망
- 다만, 일부지역은 귀농·귀촌인구가 증가할 것으로 예상됨에 따라 도시지역에 인접한 면지역으로 제한적으로 제한될 가능성이 큼

충북 시·군별 총인구 추계

(단위 : 명)

시군	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
청주	833,255	868,604	883,607	891,746	890,676	880,722	866,538
충주	207,913	226,849	245,584	262,885	277,459	287,968	292,843
제천	136,138	139,776	139,760	138,924	136,595	131,809	124,656
보은	34,296	33,983	32,220	30,726	29,388	27,700	25,346
옥천	52,404	51,602	48,701	45,971	43,215	40,118	36,626
영동	50,693	50,043	46,708	43,267	39,581	35,424	30,923
증평	36,671	39,757	41,368	42,713	43,674	44,074	43,887
진천	67,981	77,554	82,780	88,236	93,331	97,245	99,434
괴산	38,787	39,680	39,171	38,206	36,815	34,798	32,167
음성	96,396	100,640	101,108	99,523	96,307	91,511	84,964
단양	30,761	30,027	28,222	26,182	23,902	21,249	18,274
충북	1,583,952	1,658,515	1,689,229	1,708,379	1,710,943	1,692,618	1,655,658

○ 충청북도 주택보급율

충북 시·군별 주택보급률 (2011~2016)

(단위 : %)

연도	2011	2012	2013	2014	2015	2016
충북	107.8	108.1	108.8	110.3	111.2	110.7
청주	104.0	104.1	105.8	103.9	111.7	110.3
충주	107.3	108.7	109.6	111.4	110.0	111.3
제천	106.3	106.3	105.8	106.0	108.6	107.5
청원	113.4	109.9	105.6	-	-	-
보은	109.6	110.1	111.1	111.8	109.1	109.8
옥천	109.1	109.9	110.3	111.3	106.1	107.0
영동	111.8	113.4	114.4	115.0	105.7	107.9
증평	109.5	110.8	109.7	110.8	118.2	119.3
진천	109.4	110.2	115.6	126.7	118.6	120.1
괴산*	123.3	125.4	128.1	124.4	101.7	102.6
음성	111.4	114.4	115.5	117.6	117.3	115.1
단양*	128.4	129.7	131.3	133.7	109.6	110.2

자료 : 충청북도 통계연보 각 년도 주택현황 및 보급률 및

*각 시군 통계연보 확인

- 충북의 주택보급률(2016년)은 110.7%로 전국의 주택보급률 102.6%보다 높은 수치이며, 2011년부터 2016년 사이의 주택보급률 증가폭 역시, 전국이 1.7% 증가하였고, 충북은 2.9% 증가하였음.
- 한편, 도내 시·군별 주택보급률을 살펴보면, 진천군이 120.1%로 가장 높고, 증평(119.3%), 음성(115.1%), 충주(111.3%)로 평균보다 높음.

○ 시·군별 주택유형의 변화

- 아파트가 우세한 지역과 단독주택 우세지역으로 구분하여 볼 때, 아파트 우세지역은 3개 시 지역(청주, 충주, 제천)과 음성, 증평, 진천군이 해당됨. 이들 지역에서는 21~30년 미만의 아파트가 상대적으로 많은 분포를 하고 있으나, 20년 미만의 아파트 주택수가 많아 비교적 최근의 주택수가 타 지역에 비해 높은 편임
- 한편, 괴산, 보은, 옥천, 영동, 단양군의 경우, 전체적으로 아파트 보다 단독주택이 훨씬 많은 지역으로, 이들 지역은 40년 이상의 노후 단독주택 비율이 매우 높은 편임

시·군별 주택유형의 변화 (2006년~2016년)

주택 유형	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물내주택	
	2006년	2016년	2006년	2016년	2006년	2016년	2006년	2016년	2006년	2016년
청주	43.0%	41.1%	52.6%	54.5%	2.0%	1.5%	1.2%	1.7%	1.3%	1.1%
충주	50.0%	46.6%	43.6%	43.9%	4.6%	2.9%	0.5%	4.9%	1.3%	1.6%
제천	49.9%	46.5%	43.6%	46.7%	3.8%	3.1%	0.5%	1.6%	2.2%	2.1%
보은	83.6%	79.4%	8.8%	15.0%	3.1%	2.0%	1.0%	1.9%	3.5%	1.7%
옥천	71.9%	68.2%	20.6%	22.4%	2.6%	2.4%	3.3%	5.1%	1.6%	1.9%
영동	80.4%	73.4%	13.0%	18.2%	3.5%	4.0%	1.8%	3.0%	1.3%	1.4%
증평	46.0%	39.1%	47.6%	55.4%	3.7%	2.6%	1.4%	1.5%	1.4%	1.4%
진천	52.5%	42.5%	34.3%	42.7%	8.1%	5.0%	3.1%	8.6%	2.1%	1.2%
괴산	91.3%	86.6%	3.3%	7.4%	2.3%	1.6%	1.6%	2.6%	1.5%	1.8%
음성	53.6%	46.5%	38.6%	45.6%	4.1%	2.3%	1.9%	4.5%	1.9%	1.1%
단양	72.9%	71.2%	15.5%	16.9%	8.3%	7.5%	0.7%	2.1%	2.6%	2.3%

자료 : 충청북도 통계연보 각 년도_주택현황 및 보급률

○ 충청북도 아파트 실거래가 지수(한국감정원)



○ 충청북도의 산업별 종사자수 현황과 추이

- 총 사업체를 대상으로 한 종사자수의 점유비중은 농림어업이 0.4%, 제조업이 28.7%, 건설업이 6.5%, 도소매업이 12.0%, 숙박 및 음식업이 10.1%, 보건업 및 사회복지서비스업이 7.5%, 교육 서비스업이 7.4%, 문화 및 기타서비스업이 6.6%, 운수업이 4.3%, 공공행정, 국방 및 사회보장행정이 4.1% 등으로 나타남

충북의 산업별 종사자수 추이

(단위 : 명)

		2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
전산업		533,545	551,917	569,550	591,509	620,557	648,454	667,315
농림어업	농림어업	1,488	1,739	1,654	2,183	2,145	2,348	2,684
광업	광업	863	809	732	737	910	872	947
제조업	제조업	143,580	153,870	155,553	166,728	178,424	184,667	191,478
	음식료품 및 담배제조업	22,859	24,244	24,385	25,631	27,835	29,990	30,914
	섬유 및 가죽제품제조업	5,287	5,916	5,587	5,612	5,192	5,062	4,766
	목재, 종이, 인쇄 및 복제업	6,094	6,673	6,576	6,935	7,517	7,885	8,452
	석탄 및 석유, 화학제품 제조업	25,625	27,420	28,582	32,047	34,412	36,113	37,613
	비금속광물 및 금속제품 제조업	22,792	23,303	24,757	26,628	27,624	29,370	33,663
	전기전자 및 정밀기기 제조업	48,929	53,331	52,416	55,361	59,595	59,452	58,704
SOC	기계 운송장비 및 기타제품 제조업	11,994	12,983	13,250	14,507	16,240	16,786	17,364
	전기, 가스, 증기 및 수도사업	5,354	5,483	5,519	5,701	6,056	6,306	6,486
서비스업	건설업	35,814	32,736	33,339	31,624	34,259	41,674	43,239
	도매 및 소매업	65,993	67,683	72,417	74,916	76,267	79,214	80,149
	운수업	24,790	24,986	25,993	26,102	26,850	26,623	28,892
	숙박 및 음식점업	53,966	55,960	59,686	61,599	63,869	65,006	67,176
	출판·영상·방송통신 및 정보서비스업	5,517	5,712	5,640	5,853	5,243	5,182	5,816
	금융 및 보험업	15,403	17,009	16,743	16,245	15,938	16,091	15,645
	부동산업 및 임대업	11,550	11,442	11,387	11,665	12,301	12,435	13,452
	사업서비스업	27,179	29,274	32,147	34,448	36,919	40,768	41,064
	공공행정, 국방 및 사회보장행정	27,864	26,153	24,553	25,981	27,512	28,917	27,563
	교육서비스업	45,472	46,510	47,572	47,119	48,906	50,291	49,063
	보건업 및 사회복지서비스업	33,442	35,401	37,222	40,055	43,214	46,436	49,739
문화 및 기타서비스업	35,270	37,150	39,393	40,553	41,744	41,624	43,922	

자료 : 통계청 전국사업체조사

IV. 공사중단 건축물 총괄현황

○ 총괄현황

[기준 : 2016년 1차 실태조사]

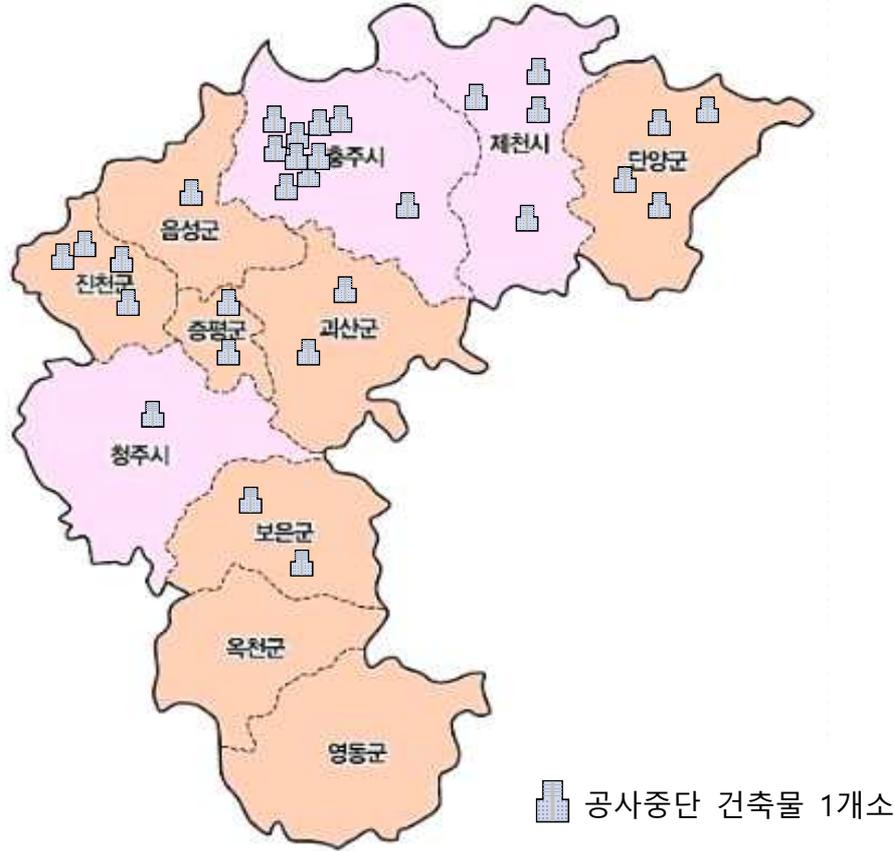
관리번호	위치	용도	중단시점	중단현황 (공정률)	안전등급 (구조물기설)
충청북도-1	청주시 상당구 용암동 1613	근린생활시설	2009. 1.	기초터파기(5%)	D, C
충청북도-2	충주시 대소원면 만정리 52-21	단독주택(다가구)	2002. 1.	3층 골조완료(30%)	B, -
충청북도-3	충주시 대소원면 만정리 52-49	단독주택(다가구)	2002. 1.	3층 골조완료(30%)	B, -
충청북도-4	충주시 대소원면 만정리 52-10	단독주택(다가구)	2002. 1.	3층 골조완료(30%)	B, -
충청북도-5	충주시 대소원면 만정리 52-11	단독주택(다가구)	2002. 1.	3층 골조완료(30%)	B, -
충청북도-6	충주시 대소원면 만정리 52-12	단독주택(다가구)	2002. 1.	3층 골조완료(30%)	B, -
충청북도-7	충주시 대소원면 만정리 52-36	단독주택(다가구)	2002. 1.	3층 골조완료(30%)	B, -
충청북도-8	충주시 대소원면 만정리 52-35	단독주택(다가구)	2002. 1.	3층 골조완료(30%)	B, -
충청북도-9	충주시 대소원면 만정리 52-47	단독주택(다가구)	2002. 1.	3층 골조완료(30%)	B, -
충청북도-10	충주시 대소원면 만정리 52-9	단독주택(다가구)	2002. 1.	3층 골조완료(30%)	B, -
충청북도-11	제천시 백운면 평동리 산85-10 외 11	판매시설	2003. 5.	마감공사(90%)	C, D
충청북도-12	제천시 왕암동 954 외 1	공장	2009. 1.	2층 골조공사 중(10%)	C, A
충청북도-13	제천시 청전동 78-79 외1	공동주택	2005. 9.	8층 골조완료(85%)	C, C
충청북도-14	제천시 청풍면 양평리 373-2 외2	공장	1999. 4.	1층 골조완료(30%)	C, -
충청북도-15	보은군 내북면 동산리 148-3 외7	공동주택	2015. 1.	10층 골조완료(75%)	C, C
충청북도-16	보은군 보은읍 삼산리 97-2 외1	업무시설	2012. 4.	7층 골조완료(80%)	B, -
충청북도-17	증평군 도안면 화성리 325-1 외6	공동주택	1996. 7.	9층 골조완료(88%)	C, -
충청북도-18	증평군 증평읍 미암리 928	기타시설	1995. 1.	1층 골조완료(20%)	C, C
충청북도-19	진천군 덕산면 용몽리 692-1 외6	공동주택	2000. 6.	1층 골조공사 중(5%)	C, D
충청북도-20	진천군 문백면 봉죽리 산24 외 17	교육연구시설	2001. 5.	기초공사(10%)	C, D
충청북도-21	진천군 초평면 연담리 251 외 5	노유자시설	2011. 12.	기초공사(10%)	C, D
충청북도-22	진천군 초평면 연담리 252	노유자시설	2011. 12.	기초공사(10%)	B, D
충청북도-23	괴산군 사리면 소매리 산20 외1	종교시설	1997. 12.	4층 골조완료(50%)	C, -
충청북도-24	괴산군 청천면 도원리 산1-29 외1	숙박시설	2011. 3.	3층 골조완료(30%)	C, A
충청북도-25	음성군 감곡면 오향리 15-1 외7	공동주택	2004. 6.	1층 바닥공사(5%)	C, -
충청북도-26	단양군 가곡면 보발리 산90-10 외1	기타시설	2001. 6.	2층 골조완료(30%)	C, -
충청북도-27	단양군 단양읍 별곡리 461	판매시설	확인불가	1층 골조완료(30%)	D, -
충청북도-28	단양군 매포읍 평동리 산78-2	숙박시설	1997. 5.	2층 골조완료(20%)	C, D
충청북도-29	단양군 영춘면 사지원리 282 외2	공동주택	2002. 10.	7층 골조완료(30%)	C, D

○ 지역별 현황

(곳, %)

구분	계	청주시	충주시	제천시	보은군	옥천군	영동군	증평군	진천군	괴산군	음성군	단양군
합계	29	1	9	4	2	0	0	2	4	2	1	4
비율	100	3.4	31.1	13.8	6.9	0	0	6.9	13.8	6.9	3.4	13.8

공사중단 건축물 분포도



○ 공사중단 기간별 현황

(곳, %)

구분	합계	5년 이하	5년 초과 10년 이하	10년 초과 15년 이하	15년 초과
전체	29	2	6	1	20
비율	100	6.9	20.7	3.5	68.9

○ 공사중단 건축물 용도별 현황

(곳, %)

구분	합계	공동주택	판매시설	숙박시설	단독주택	의료시설	업무시설	공업시설	교육연구	주상복합	종교시설	노인요양	기타시설
총계	29	6	3	2	9	0	1	2	3	0	1	0	2
비율	100	20.7	10.3	6.9	31	0	3.5	6.9	10.3	0	3.5	0	6.9

○ 공사중단 건축물 규모별 현황

(곳, %)

구분	계	1천㎡ 이하	1천 ~ 5천㎡ 이하	5천 ~ 1만㎡ 이하	1만㎡ 초과
총계	29	11	8	6	4
비율	100	37.9	27.6	20.7	13.8

○ 공사중단 건축물 중단원인별 현황

(곳, %)

구분	계	부도	분쟁	소송	자금부족	사업성 부족
총계	29	12	1	2	14	0
비율	100	41.4	3.4	6.9	48.3	0

○ 공사중단 건축물 총괄 현황 분석

- 2016년 1차 실태조사를 통해 확인된 공사중단 건축물은 44개소이나 이 중 15개소가 철거 또는 공사 재개되어 현재 29개소 잔존
- 지역별로 보면, 충주시가 9개소로 31.1%를 차지하는데, 9개소가 모두 충주시 만정리에 밀집해있는 다가구주택으로 인근 극동대학교가 타지역으로 이전하면서 주택 수요가 낮아짐에 따라 사업성 저하로 인해 사업이 중단된 현장임
- 용도별로 살펴보면, 단독주택(다가구)이 31%로 가장 많고, 공동주택이 20.7%순으로 조사됨
- 이는 이들 건축물의 용도가 일반적으로 가장 많은 수요를 가지고 있고, 2년 정도의 공사기간을 거치면 분양시행 등을 통해 사업비 회수가 가능하기 때문에 많이 지어지고 중단된 것으로 판단
- 연면적 1,000㎡ 이하 공사중단 건축물이 37.9%를 차지, 소규모 현장에 대한 안전사고 예방에 중점을 두고 정비계획을 수립하여야 함
- 공사중단의 직·간접적 원인은 자금부족 48.3%, 부도 41.4%로 사업성 부족으로 인한 공사대금 확보가 어려워 중단된 현장이 90%를 차지

○ 상위계획 검토

충청북도

구분	도시기본계획		광역건축 기본계획	주택종합계획('13~'22)					도시·주거환경 정비기본계획 (재건축, 재개발)	각종 대형사업 등 주변개발여건	비고	
	생활권	인구 (천인)		('17년) 주택 보급률 (%)	주택 공급 계획 ('19년) 세대수	미분양						
		'16				'25	60㎡ 이하	60㎡ ~ 85㎡				85㎡ 이상
충북 청주시	상당 생활권	964	1,109	중심생활권 - 광역권 중추 - 관리능 강화	110	11,214	14	1,644	25	"해당없음"	- 인근 동남, 방서지구 택지 개발 중	충북 - 1
충북 충주시	서부 생활권	212	218	특이사항 없음	112.2	2,220	11	193	27	"해당없음"	- 첨단산업기업도시 조성 - 수변생태관광지 조성 - 양성온천 관광지 조성 - 테마산촌체험관광지 조성	충북 - 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
충북 제천시	박달 생활권	160	170	특이사항 없음	109.7	1,449	17	222	0	"해당없음"	- 박달재 명소화 - 배론성지 성역화, - 농산물 유통시설 확충 - 강악산 도립공원 육성	충북 - 11, - 12
	도심 생활권										- 공공기관 이전에 따른 종합연수타운 건설	충북 - 13
	청풍 생활권										- 한방실버타운, 비봉산 및 금수산 종합개발사업 - 수변관광개발사업	충북 - 14
충북 보은군	북부 생활권	36	55	배후지역 - 관광지 자원개발	109.6	1,032	0	332	0	"해당없음"	- 보은국가산업단지 예정지 인접	충북 - 15
	중부 생활권										- 중심생활권	충북 - 16
충북 증평군	도안 소생활권	37	39	중심생활권 - 신재생에너지(태양광) 산업의 육성	116.8	327	0	0	0	"해당없음"	- 도심의 기능분산 및 인구 분산을 유도할 수 있는 지역, 첨단산업의 육성	충북 - 17
	도심 중생활권										- 중심상업 서비스 기능 확충 및 첨단산업의 육성	충북 - 18
충북 진천군	동부 생활권	72	73	배후지역 - 첨단산업육성 - 오강혁신업 단지의 배후기능수행	124.5	713	100	218	14	"해당없음"	- 혁신도시 연계 강화 및 융복합R&D산업육성	충북 - 19
	중부 생활권										- 농촌 정주환경 개선 및 산업단지 육성 - 문백정밀기계산업단지, 문백제2산단, 송강문화 창조마을조성사업	충북 - 20
	동부 생활권										- 자연관광과 휴양기능 강 화로 관광활성화 - 주요사업 : 초평호 관광 개발사업, 그린필드 책 마을 조성사업 등	충북 - 21, - 22

충북 괴산군	서부 생활권	42	50	배후지역 -생태관광지 개발	101.9	242	0	0	0	"해당없음"	-첨단산업 조성 및 IT산업 육성 -지역특산물 가공산업 육성 -전통선비마을 영상문화마을	충북 - 23
	남부 생활권										-연수휴양관광기능 활성화 -종합 연수타운 조성 -내륙순환관광도로 명소화 추진(가점 테마민방시설 조성)	충북 - 24
충북 음성군	감곡 중생활권	119	150	배후지역 -수도권과 중부내륙권과 의 연계 강화	120.5	815	54	284	7	"해당없음"	-극동대학교, 강동대학교와 연계한 지식기반산업 육성 -중부내륙고속도로 및 중부 내륙철도를 이용한 중부권 물류의 중심지로 육성	충북 - 25
충북 단양군	북부 생활권	45	43	-	110.9	255	0	0	0	"해당없음"	-관광농업, 복합영농기능 수변레저	충북 - 26
	중심 생활권										-교육,문화,행정중심기능 -첨단산업, 물류유통 중심 기능	충북 - 27, - 28
	북부 생활권										-관광농업, 복합영농기능 수변레저	충북 - 29

V. 개별건축물별 정비여건 분석

1. 기초자료 분석

○ 현황조사 활용자료

- 문헌조사 : 관련 행정문서, 기존 사업계획서, 고시문, 감정평가서
- 공부조사 : 등기부 등본, 토지대장, 건축허가서, 토지이용계획 확인원, 소송자료 등
- 현장조사 : 유치권 유무, 가시설물(호이스트, 타워 등)
- 협력조사 : 허가권자 협조
- 기타 : 국토부 실태조사 현장보고서 활용

○ 입지분석 방법

- 입지여건 : 주요 관공서 등 국가시설, 종합병원, 구·군청, 읍·면·동 주민센터
 - 예시1) 본 건축물은 現 ○○병원부지로 ○○개월째 장기방치 된 건축물
 - 예시2) 시청이(북측) 700m 이격
 - 예시3) 시는 ○○시, ○○시 사이에 위치, 주거 선호도가 높은 지역
- 교통여건 : 도시철도, 버스정류장 등
 - 예시1) 도시철도 2호선 ○○역 6번 출구에서 500m 거리로 도보시 8분 소요 (역세권)
 - 예시2) ○○-○○간고속화도로 ○○IC가 직선거리 약 600m 이격되어 ○○ 중심권 및 외곽로의 접근성이 양호함
- 교육·생활환경 : 학교, 편의시설, 자연환경 등
 - 예시1) ○○초등학교와 ○○중학교가 약 600m 이격, ○○고등학교가 인접하여 교육 여건은 양호
 - 예시2) 대형유통매장이 약 600m 이격 편의시설 이용편의
 - 예시3) 사업지(서측) ○○산을 접하고 있어 주거쾌적성 양호

2. 현황분석 종합

(1) 충청북도 - 1 : 청주시 용암동 1613

건축 허가 현황	위 치	청주시 상당구 용암동 1613						
	용 도	근린생활시설	중단시기	2009년				
	대지 면적	752.7㎡	용 도 지 역	근린상업지역				
	건축 면적	524.13㎡	연 면 적	4,011.63㎡				
	건폐율/용적률	69.63%/ 452.36%	공 정 율	5%				
	층수(지상/지하)	8층 / 2층	건축 허가일	2004년 2월 2일				
채권자 현황	건축물	-						
	토지	• 주식회사신한은행						
	채납세금	-						
	채권액계	1,850,000,000원						
관계자 요구	건축주	• 공사재개, 관광숙박시설 인허가 가능여부 및 건축심의 통과에 대한 확신 시 설계변경 진행						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급	D	가시설물 안전등급	C			
	위해도	소 재 현 황	가설울타리의 철재부식으로 주변경관 위해					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • (주변환경) 용암1동주민센터가 서측 인근에 위치 • (인근 토지이용 현황) 전면도로를 중심으로 근린상업지역과 일반주거지역으로 나누어져 토지가 이용중임 • (인근 건축물 현황) 부지동측편 광장을 중심으로 숙박시설 등 상업용 시설이 위치하며 부지 서편으로는 일반주거지역으로 가구판매점주민자치센터가 도로변에 위치하고 이면도로변으로 저층의 주거건축물이 이용중임 • 사업부지는 용암1택지개발지구로 200미터 내 단재로변으로 버스정류장이 위치하며, 부지진출입로인 중흥로는 단재로와 제1순환로로 연결되어 교통여건이 매우 좋은 상황이며, 남서측 인근에 영화관, 근린공원이 위치하며, 사업부지 남서측 및 동측으로 대규모 아파트단지가 형성되어 있어 기반시설 양호함 						
	용이성	토지, 건물 소유	동일	유치권 유무	무	채권자수 (등기부, 신탁원부)	1	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	•							

(2) 충청북도 - 2 : 충주시 대소원면 만정리 52-21

건축 허가 현황	위 치	충주시 대소원면 만정리 52-21						
	용 도	단독주택(다가구주택)	중단시기	2002년 1월				
	대지 면적	353m ²	용 도 지 역	계획관리지역				
	건축 면적	111.56m ²	연 면 적	428m ²				
	건폐율/용적률	31.6%/92.36%	공 정 율	30%				
	층수(지상/지하)	지상3층	건축 허가일	1999.12.09.				
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	체납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	• 연락불가						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급	B	가시설물 안전등급	-			
	위해도	소 재 현 황	장기간 방치로 건축물의 외관이 노후되어 있고 고지대에 위치하여 경관위해정도가 큼					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 북측으로 낭떠러지 • 단지 초입에 위치하여 교통 양호 • 인근 건축물 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 150m 이내에 강동대학교 충주캠퍼스가 위치 - 1.5km 이내 한국교통대 충주캠퍼스가 위치 - 만정리 인근 단독주택단지 조성 • 인근 토지현황 <ul style="list-style-type: none"> - 인접토지 대부분 다가구 주택용지로 사용 • 사업부지 진입로는 포장된 도로로 2차로(폭4m이상)에 접하고 있으나 소재지 위치상 도보, 대중교통 이용 불편 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(3) 충청북도 - 3 : 충주시 대소원면 만정리 51-49

건축 허가 현황	위 치	충주시 대소원면 만정리 52-49						
	용 도	단독주택(다가구주택)	중단시기	2002년 1월				
	대지 면적	344m ²	용 도 지 역	계획관리지역				
	건축 면적	109.4617m ²	연 면 적	330.7m ²				
	건폐율/용적률	33.1% / 96.1%	공 정 율	30%				
	층수(지상/지하)	지상3층	건축 허가일	1999.12.				
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	채납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	• 연락불가						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급	B	가시설물 안전등급	-			
	위해도	소 재 현 황	• 장기간 방치로 건축물의 외관이 노후되어 있고 고지대에 위치하여 경관위해정도가 큼					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 북측으로 낭떠러지 • 단지 진입로 초입에 위치하여 교통양호 • 인근 건축물 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 150m 이내에 강동대학교 충주캠퍼스가 위치 - 1.5km 이내 한국교통대 충주캠퍼스가 위치 - 만정리 인근 단독주택단지 조성 • 인근 토지현황 <ul style="list-style-type: none"> - 인접토지 대부분 다가구 주택용지로 사용 • 사업부지 진입로는 포장된 도로로 2차로(폭4m이상)에 접하고 있으나 소재지 위치상 도보, 대중교통 이용 불편 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(4) 충청북도 - 4 : 충주시 대소원면 만정리 52-10

건축 허가 현황	위 치	충주시 대소원면 만정리 52-10						
	용 도	단독주택(다가구주택)	중단시기	2002년 1월				
	대지 면적	360m ²	용 도 지 역	계획관리지역				
	건축 면적	142.08m ²	연 면 적	356.4m ²				
	건폐율/용적률	39.46% / 99%	공 정 율	30%				
	층수(지상/지하)	지상3층	건축 허가일	1997.12.06.				
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	체납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	• 연락불가						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급	B	가시설물 안전등급	-			
	위해도	소 재 현 황	• 인접대지 4개동의 공사중단 건축물 존재로 경관위해 정도가 심함					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 남측으로 9m 이상 도로위치 • 단지 내부 통과도로 위치로 교통은 양호 • 인근 건축물 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 150m 이내에 강동대학교 충주캠퍼스가 위치 - 1.5km 이내 한국교통대 충주캠퍼스가 위치 - 만정리 인근 단독주택단지 조성 • 인근 토지현황 <ul style="list-style-type: none"> - 인접토지 대부분 다가구 주택용지로 사용 • 사업부지 진입로는 포장된 도로로 2차로(폭4m이상)에 접하고 있으나 소재지 위치상 도보, 대중교통 이용 불편 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	• •							

(5) 충청북도 - 5 : 충주시 대소원면 만정리 52-11

건축 허가 현황	위 치	충주시 대소원면 만정리 52-11						
	용 도	단독주택(다가구주택)		중단시기	2002년 1월			
	대지 면적	360m ²		용 도 지 역	계획관리지역			
	건축 면적	142.08m ²		연 면 적	356.4m ²			
	건폐율/용적률	39.46% / 99%		공 정 율	30%			
	층수(지상/지하)	지상3층		건축 허가일	1997.12.06.			
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	체납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	• 연락불가						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		B	가시설물 안전등급		-	
	위해도	소 재 현 황		공사중단 건축물이 밀집되어있어 경관위해도 높음				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 남측으로 9m 이상 도로위치 • 단지 내부 통과도로 위치로 교통은 양호 • 인근 건축물 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 150m 이내에 강동대학교 충주캠퍼스가 위치 - 1.5km 이내 한국교통대 충주캠퍼스가 위치 - 만정리 인근 단독주택단지 조성 • 인근 토지현황 <ul style="list-style-type: none"> - 인접토지 대부분 다가구 주택용지로 사용 • 사업부지 진입로는 포장된 도로로 2차로(폭4m이상)에 접하고 있으나 소재지 위치상 도로, 대중교통 이용 불편 						
	용이성	토지.건물 소유	동일	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(6) 충청북도 - 6 : 충주시 대소원면 만정리 52-12

건축 허가 현황	위 치	충주시 대소원면 만정리 52-12						
	용 도	단독주택(다가구주택)		중단시기		2002년 1년		
	대지 면적	360m ²		용 도 지 역		계획관리지역		
	건축 면적	142.08m ²		연 면 적		356.4m ²		
	건폐율/용적률	39.46% / 99%		공 정 율		30%		
	층수(지상/지하)	지상3층		건축 허가일		1997.12.06.		
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	체납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	연락불가						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		B	가시설물 안전등급		-	
	위해도	소 재 현 황		• 인접대지 4개동의 방치건축물 존재로 경관위해 정도가 심함				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 남측으로 9m 이상 도로위치 • 단지 내부 통과도로 위치로 교통은 양호 • 인근 건축물 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 150m 이내에 강동대학교 충주캠퍼스가 위치 - 1.5km 이내 한국교통대 충주캠퍼스가 위치 - 만정리 인근 단독주택단지 조성 • 인근 토지현황 <ul style="list-style-type: none"> - 인접토지 대부분 다가구 주택용지로 사용 • 사업부지 진입로는 포장된 도로로 2차로(폭4m이상)에 접하고 있으나 소재지 위치상 도보, 대중교통 이용 불편 						
	용이성	토지.건물 소유	동일	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(7) 충청북도 - 7 : 충주시 대소원면 만정리 52-36

건축 허가 현황	위 치	충주시 대소원면 만정리 52-36						
	용 도	단독주택(다가구주택)		중단시기	2002년 1월			
	대지 면적	357㎡		용 도 지 역	계획관리지역			
	건축 면적	142.08㎡		연 면 적	356.4㎡			
	건폐율/용적률	39.8% / 99.8%		공 정 율	30%			
	층수(지상/지하)	지상3층		건축 허가일	1999.3.4.			
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	체납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	연락불가						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		B	가시설물 안전등급		-	
	위해도	소 재 현 황		접금금지 표시판은 설치, 공사중단이 장기화되면서 경관 위해도 높음				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 건물전방 6m폭 도로존재 • 인접도로 위치로 교통양호 • 인근 건축물 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 150m 이내에 강동대학교 충주캠퍼스가 위치 - 1.5km 이내 한국교통대 충주캠퍼스가 위치 - 만정리 인근 단독주택단지 조성 • 인근 토지현황 <ul style="list-style-type: none"> - 인접토지 대부분 다가구 주택용지로 사용 • 사업부지 진입로는 포장된 도로로 2차로(폭4m이상)에 접하고 있으나 소재지 위치상 도보, 대중교통 이용 불편 						
	용이성	토지.건물 소유	동일	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(8) 충청북도 - 8 : 충주시 대소원면 만정리 52-35

건축 허가 현황	위 치	충주시 대소원면 만정리 52-35						
	용 도	단독주택(다가구주택)		중단시기	2002년 1월			
	대지 면적	355m ²		용 도 지 역	계획관리지역			
	건축 면적	139.87m ²		연 면 적	349.8m ²			
	건폐율/용적률	39.4% / 98.5%		공 정 율	30%			
	층수(지상/지하)	지상3층		건축 허가일	1998.3.4.			
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	체납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	연락불가						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		B	가시설물 안전등급		-	
	위해도	소 재 현 황						
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 건물전방 6m폭 도로존재 • 인접도로 위치로 교통양호 • 인근 건축물 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 150m 이내에 강동대학교 충주캠퍼스가 위치 - 1.5km 이내 한국교통대 충주캠퍼스가 위치 - 만정리 인근 단독주택단지 조성 • 인근 토지현황 <ul style="list-style-type: none"> - 인접토지 대부분 다가구 주택용지로 사용 • 사업부지 진입로는 포장된 도로로 2차로(폭4m이상)에 접하고 있으나 소재지 위치상 도로, 대중교통 이용 불편 						
	용이성	토지.건물 소유	동일	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(9) 충청북도 - 9: 충주시 대소원면 만정리 52-47

건축 허가 현황	위 치	충주시 대소원면 만정리 52-47						
	용 도	단독주택(다가구주택)		중단시기		2002년 1월		
	대지 면적	396㎡		용 도 지 역		계획관리지역		
	건축 면적	141.75㎡		연 면 적		392.5㎡		
	건폐율/용적률	35.79% / 99.115		공 정 율		30%		
	층수(지상/지하)	지상3층		건축 허가일		1998.9.14.		
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	체납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	연락불가						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		B	가시설물 안전등급		-	
	위해도	소 재 현 황		• 주택단지 초입에 위치하고 있어 경관위해 큼				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 건물전방 6m폭 도로존재 • 인접도로 위치로 교통양호 • 인근 건축물 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 150m 이내에 강동대학교 충주캠퍼스가 위치 - 1.5km 이내 한국교통대 충주캠퍼스가 위치 - 만정리 인근 단독주택단지 조성 • 인근 토지현황 <ul style="list-style-type: none"> - 인접토지 대부분 다가구 주택용지로 사용 • 사업부지 진입로는 포장된 도로로 2차로(폭4m이상)에 접하고 있으나 소재지 위치상 도보, 대중교통 이용 불편 						
	용이성	토지.건물 소유	동일	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(10) 충청북도 - 10 : 충주시 대소원면 만정리 52-9

건축 허가 현황	위 치	충주시 대소원면 만정리 52-9						
	용 도	계획관리지역		중단시기		2002년 1월		
	대지 면적	360m ²		용 도 지 역		계획관리지역		
	건축 면적	142.08m ²		연 면 적		356.4m ²		
	건폐율/용적률	39.46% / 99%		공 정 율		30%		
	층수(지상/지하)	지상3층		건축 허가일		1997.12.06.		
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	채납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	연락불가						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		B		가시설물 안전등급		-
	위해도	소 재 현 황		• 인접대지 4개동의 방치건축물 존재로 경관위해 정도가 심함				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 남측으로 9m 이상 도로위치 • 단지 내부 통과도로 위치로 교통은 양호 • 인근 건축물 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 150m 이내에 강동대학교 충주캠퍼스가 위치 - 1.5km 이내 한국교통대 충주캠퍼스가 위치 - 만정리 인근 단독주택단지 조성 • 인근 토지현황 <ul style="list-style-type: none"> - 인접토지 대부분 다가구 주택용지로 사용 • 사업부지 진입로는 포장된 도로로 2차로(폭4m이상)에 접하고 있으나 소재지 위치상 도로, 대중교통 이용 불편 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(11) 충청북도 - 11 : 제천시 백운면 평동리 산85-10 외

건축 허가 현황	위 치	제천시 백운면 평동리 산85-10						
	용 도	관광휴게시설(휴게소)	중단시기	2003년 5월				
	대지 면적	12,389.53㎡	용 도 지 역	계획관리지역/생산관리지역				
	건축 면적	1065.43㎡	연 면 적	3,234㎡				
	건폐율/용적률	8.6% / 26.1%	공 정 율	90%				
	층수(지상/지하)	4층(지상)	건축 허가일	1999.08.27.				
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	채납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	공사재개 의사 없음. 경매 중						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급	C	가시설물 안전등급	D			
	위해도	소 재 현 황	전면 진입도로와 50m 이격되어있고, 외부 마감재 까지 시공되어 경관 위해 정도는 크지 않은 것으로 판단됨.					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> - 경사가 있는 전면 5차선 도로(충주 방향)와 접하고 사업 부지는 평탄하나 후면에 경사지가 있음. - 인근 2곳의 휴게소가 영업 중이며, 백운면사무소와 인접(1.35km)하고 접근성은 우수한 편임. - 전면 5차선 도로(충주 방향)와 접하고 반경 500m 이내 펜션, 민박, 휴게소, 주택 등이 혼재 - 동측 : 1km 박달재 터널 위치(제천 시내 방향)하며, 박달재 교차로에서 시랑산으로 올라갈 경우 4km 박달재 오토캠핑장 위치 - 서측 : 100m 박달재 휴게소, 700m 박달령 휴게소가 위치하며, 현재 두 곳 모두 영업 중임. - 남측 : 200m 박달재 교차로가 위치, 교차로 아래쪽 순국경찰관의 묘, 모정리 진입로가 위치함. - 북측 : 1.5km 박달재 자연휴양림, 3km 리솜포레스트 리조트 위치 - 전면 5차선 도로(충주방향)와 접하고 박달재 터널(제천 시내 방향)과 박달재 교차로(충주 방향) 사이에 위치함. - 인근에 버스정류장이 있어 대중교통 이용이 가능함. 						
		용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	유	채권자수 (등기부,신탁원부)	8
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(12) 충청북도 - 12 : 제천시 왕암동 954 외

건축 허가 현황	위 치	제천시 왕암동 954, 955-3						
	용 도	공장		중단시기		2009		
	대지 면적	39,903.08m ²		용 도 지 역		일반공업지역		
	건축 면적	15,625.44m ²		연 면 적		27,114.23m ²		
	건폐율/용적률	39.26% / 67.03%		공 정 율		10%		
	층수(지상/지하)	12층 / 5층		건축 허가일		2008.09.05		
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	채납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	최대주주 변경, 최대주주 의사에 따름						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		C	가시설물 안전등급		A	
	위해도	소 재 현 황		건축부지 대지경계선에 안전울타리 등으로 가려 놓아 외부에서 건축부지를 볼 수 없으므로 경관 위해 정도는 크지 않다고 판단할 수 있음.				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> - 6차선 도로 및 2차선 도로에 접하고 있어 접근성이 좋음 - 지방산업단지(공장용지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>로서 공장입지에 적합한 곳임 - 주위 지역이 지방산업단지(공장용지)<산업입지 및 개발에 관한 법률> 로서 많은 공장들이 기 허가 받아 준공된 상태에 있음. - 종로2류(폭15M~20M)(접합) 						
	용이성	토지.건물 소유	동일	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(13) 충청북도 - 13 : 제천시 청전동 78-79 외

건축 허가 현황	위 치	제천시 청전동 78-96 (78-89)						
	용 도	공동주택		중단시기		2005. 09월		
	대지 면적	3,907m ²		용 도 지 역		제2종 일반주거지역		
	건축 면적	1,101.25m ²		연 면 적		11,895.63m ²		
	건폐율/용적률	28.19%/ 234.62%		공 정 율		85%		
	층수(지상/지하)	지상11층/지하1층		건축 허가일		2002.8.22.		
채권자 현황	건축물	광*건설*(주), 오**에셋(유)						
	토지	(주)우*씨앤씨						
	채납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	사업부 분담능력 부족, 공사재개 의지 없음						
	채권자	지자체 주관하에 이해관계자간 합동회의 개최 요청 등						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		C	가시설물 안전등급		D	
	위해도	소 재 현 황		2018년 안전사고 예방 및 경관을 위하여 가설 울타리 설치 및 지하층 배수펌프 설치				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 2종 일반주거지역에 위치함 • 동측 : 도시계획시설 근린공원, 광장, 기타공원시설 예정지에 접함, 인근에 시립 도서관 위치함, • 서측 : 연립주택에 접함 • 남측 : 단독주택 지역 및 제천고등학교가 위치하고 있음 • 북측 : 단독주택 지역 및 다세대주택이 위치하고 있음 • 사업부지는 출입구는 노상주차장 및 보도가 있는 15m도로에 위치하며 인근에 건설 중인 장락생활체육공원, 시립도서관, 공원(예정지) 등 기반 시설 및 도로여건이 양호함 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	3	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(14) 충청북도 - 14 : 제천시 청풍면 양평리 373-2 외

건축 허가 현황	위 치	제천시 청풍면 양평리 373-2, 373-15, 378-10번지							
	용 도	공업시설(공장)			중단시기		1999년 4월		
	대지 면적	8,287㎡			용 도 지 역		계획관리지역		
	건축 면적	2,945.82㎡ (증축 785.82㎡)			연 면 적		4,321.5㎡ (증축 1499.06㎡)		
	건폐율/용적률	35.5%/52.1%			공 정 율		20%		
	층수(지상/지하)	2층 / -층			건축 허가일		1998.08.06.		
채권자 현황	건축물	단양군산**합							
	토지	단양군산**합							
	채납세금	-							
	채권액계	910,000,000원							
관계자 요구	건축주	연락불가							
	채권자	-							
공익성	안전상태	구조물 안전등급			C	가시설물 안전등급		-	
	위해도	소 재 현 황			1층 골조만 시공된 상태로 경관 위해도는 낮음				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 청풍호 인근에 위치하고 있으며 사업부지는 평탄 함. • 증축허가 사항으로 기존건축물과 방치된 건축물이 있으며, 동쪽으로 주택이 한 채 있으며 나머지 방향으로는 밭이 위치하고 있음 • 농로와 접하여 있음 							
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	1	토지소유자수 (등기부기준)	1
특이사항		<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(15) 충청북도 - 15 : 보은군 내북면 동산리 148-3 외

건축 허가 현황	위 치	보은군 내북면 동산리 148-3외 7필지								
	용 도	공동주택		중단시기		2015.년 1월				
	대지 면적	3,511m ²			용 도 지 역		계획관리지역, 주거개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역			
	건축 면적	938.79m ²			연 면 적		7,888.65m ²			
	건폐율/용적률	26.74%/ 182.71%			공 정 율		75%			
	층수(지상/지하)	지상10층			건축 허가일		1995.12.02.			
채권자 현황	건축물	-								
	토지	김*일, 정*순								
	채납세금	-								
	채권액계	795,000,000원								
관계자 요구	건축주	공사완료를 위해 적극 노력 중, 건물 점유자로 인해 출입이 어려운 상태								
	채권자	-								
공익성	안전상태	구조물 안전등급			C		가시설물 안전등급		C	
	위해도	소 재 현 황			• 가설 펜스가 설치되어 있으나, 현재 유치권 행사에 대한 현수막이 설치되어 있어 미관 저해					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> - 인접 필지와 대체로 등고 평탄한 부지이며 일부 토지가 사업주체가 아닌 타인 소유가 있어 사용승인 시 소유권을 득해야 함. - 인근 토지 : 농지 근접 - 건축물 : 단독주택 근접 - 인접 지방도가 있으며, 면소재지 인근으로 시외버스 정류장이 위치함. - 인근 (주)한화 보은사업장이 위치해 있음. 								
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	2	토지소유자수 (등기부기준)	2	
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 									

(16) 충청북도 - 16 : 보은군 보은읍 삼산리 97-2 외

건축 허가 현황	위 치	보은군 보은읍 삼산리 97-2, 99-64번지						
	용 도	업무시설(오피스텔), 제2종근린생활시설(일반음식점)			중단시기	2012년 4월		
	대지 면적	757m ²			용 도 지 역	도시지역, 일반상업지역		
	건축 면적	496.23m ²			연 면 적	2,813.99m ²		
	건폐율/용적률	65.55%/ 313.77%			공 정 율	80%		
	층수(지상/지하)	지상 7층 / 지하 1층			건축 허가일	2004.10.16.		
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	채납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	공사재개를 위해 적극 노력 중						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급			C	가시설물 안전등급		C
	위해도	소 재 현 황			<ul style="list-style-type: none"> • 공정율이 80%로 외부마감 등은 완료된 상황이며 내부마감이 되어있지 않은 상황. 현재 유치권 행사에 대한 현수막이 설치되어 있어 미관저해 			
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역으로 보은군 읍내 중심가에 위치해있으며 근처 읍사무소, 시외버스터미널 등을 이루고 있음 • (인근 토지이용 현황) 일반상업지역 내 상업용 토지로 이용 중임 • (인근 건축물 현황) 상가, 사무소, 시외버스터미널, 읍사무소, 은행, 할인마트 등 상업용 건물로 이용 중임 • 인근 토지 : 상가 근접 • 건축물 : 상가 근접 • 보은군 읍내 중심지로 유동인구가 많으며 시외버스 터미널이 인근에 위치함. 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	유	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(17) 충청북도 - 17 : 증평군 도안면 화성리 325-1 외

건축 허가 현황	위 치	증평군 증평읍 도안면 화성리 325-1 외 6필지						
	용 도	공동주택	중단시기	1996년 7월				
	대지 면적	3,792m ²	용 도 지 역	계획관리지역				
	건축 면적	1,145.57m ²	연 면 적	7,763.21m ²				
	건폐율/용적률	30.21%/203.56%	공 정 율	90%				
	층수(지상/지하)	지상 09층 / 지하 1층	건축 허가일	1992.5.2.				
채권자 현황	건축물		-					
	토지	1순위	김*덕, 연*모, (주)진*레미콘, 김*태, 윤*접, (주)부*은행, 김*중, 임*규, 김*호					
		2순위						
	채납세금		•국세 :	지방세 :				
	채권액계		1,362,379,000원					
관계자 요구	건축주	도시가스 공급방안 마련 요구, 이해관계자 분쟁 조정 협조						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급	B	가시설물 안전등급	-			
	위해도	소 재 현 황	주변경관 위해도 높음, 청소년 탈선장소로 쓰이는 등 주민 불편사항 제기					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 인접 필지와 대체로 등고 평탄함. • (주변환경) 인근에 증평 제1, 2산업단지가 형성되어 있음. • (인근 토지이용 현황) 계획관리지역으로 자연부락이 형성되어 있음. • (인근 건축물 현황) 특이사항 없음. • 사업부지는 36번국도변에 접해 있으며, 인근에 노선버스정류장이 있어 대중교통 이용이 가능함 • 건축물 외벽의 도색이 벗겨지고 창호가 깨져있는 등 주변 경관을 해치고 있어 국도를 통행하는 주민에게 불편감을 주고 있음. • 인근 지역 청소년들로부터 담력체험현장으로 이용 되는 등 야간에 주민들의 불편사항이 제기되고 있음. 						
	용이성	토지.건물 소유	동일	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	10	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항		<ul style="list-style-type: none"> • • 						

(18) 충청북도 - 18 : 증평군 미암리 928

구분	위 치		증평군 증평읍 미암리 928					
	건축 허가 현황	용 도	제1종근린생활시설(목욕장)	중단시기	1995년 1월			
대지 면적		1,593m ²	용 도 지 역	경지지역, 보전관리지역 (현 : 계획관리지역)				
건축 면적		944.37m ²	연 면 적	2,800.5m ²				
건폐율/용적률		59.48%/176.380%	공 정 율	20%				
층수(지상/지하)		지상 3층 / 지하 0층	건축 허가일	1994.02.07.				
채권자 현황		건축물	-					
	토지	-						
	채납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	토지 매입이 되면, 철거 후 별도 용도로 사용 예정						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급	C	가시설물 안전등급	C			
	위해도	소 재 현 황	<ul style="list-style-type: none"> •잡초, 나무 등으로 육안식별 불가 •웬스 설치 등으로 민원 없음 					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 마을 내 진입 앞은 산 위치 • (주변환경) 지방도(508)를 중심으로 마을에 진입, 해당 마을 인근 증평제2일반산업단지가 형성되어 있는 공업지대 인근임 • (인근 토지이용 현황) 거주하는 마을로 조성됨 • (인근 건축물 현황) 마을 조성으로 마을 내 상업용 건축물 부존재함. • 사업부지는 지방도(508)를 통해 출입이 가능하며, 증평제2일반산업단지 도착 전 마을로 진입하여 도착, 해당 마을 안쪽 앞은 산 초입에 위치하고 있으며, 대중교통 이용이 불가능함. • 사업부지는 마을 내에 위치하고 있으며, 동측은 인근에 농지, 앞은 산 너머는 제2일반산업단지가 위치함. 서측, 북측으로 두타산이 위치함. 남측으로는 마을과 농지 지방도(508)이 위치하여 기반시설은 양호하지 않음. 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(19) 충청북도 - 19 : 진천군 덕산면 용몽리 692-1 외

건축 허가 현황	위 치	진천군 덕산면 용몽리 692-1 외 6필지						
	용 도	공동주택		중단시기		2000년 6월		
	대지 면적	29,743㎡		용 도 지 역		계획관리지역, 주거개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역		
	건축 면적	6,932.64㎡		연 면 적		75,308.46㎡		
	건폐율/용적률	23.31%/234.47%		공 정 율		5%		
	층수(지상/지하)	지상 15층 / 지하 -층		건축 허가일		1996년 7월		
채권자 현황	건축물	-						
	토지	서청***협동조합						
	체납세금	-						
	채권액계	1,000,000,000원						
관계자 요구	건축주	사업부지 인근에 철탑이 있어 사업 추진에 어려움이 있음.						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		C		가시설물 안전등급		-
	위해도	소 재 현 황		도로에 노출된 부지가 아니고, 교통량 많지 않음. 유 동인구가 거의 없어 도시 경관 위태도는 낮으나 공 사중단 기간이 길어 낙후된 정도가 심함. 건축물 규모가 커서 가림막설치가 어려움				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 인접필지와 대체로 고르고 평탄한 부지이며 진입도로 쪽으로 완만한 경사를 이 루고 있음. • 동서방향으로 장축을 이루는 대지형태임. • (주변환경) 주변은 주로 답으로 이루어져 있음, 주변 농지보다 상대적 으로 2m이상 높은 곳에 위치함. • (토지) 주변 인접 토지는 전, 답지 등 농업용지가 대부분임 • (건축물) 주변 건축물로는 공장이 대다수이며, 주택은 다소 적음. • 시가지 부근에 위치해 있으며, 아스팔트 포장된 2차선 도로가 있음. • 사업부지 부근으로 송전탑이 있어 향후 주택인허가 추진가능성 검토되 어야함. 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	1	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(20) 충청북도 - 20 : 진천군 문백면 봉죽리 산24 외

건축 허가 현황	위 치	진천군 문백면 봉죽리 산24 외 17필지						
	용 도	교육연구시설	중단시기	2001년 5월				
	대지 면적	68,427㎡	용 도 지 역	농림지역				
	건축 면적	4,778.93㎡	연 면 적	6,479.41㎡				
	건폐율/용적률	6.98% / 9.47%	공 정 율	10%				
	층수(지상/지하)	3층 / 0층	건축 허가일	1998년 2월 17일				
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	채납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	폐업법인, 결번, 연락불가						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급	C	가시설물 안전등급	D			
	위해도	소 재 현 황	-해당 부지에는 기존 부지내 건축물이 있으나 사용하지 않으며, 주변 유동인구는 거의 없음.					
사업 여건	주변 여건	문백면 소재지에서 1Km 떨어져 있으며, 진입로 부근 도로확보가 필요한 실정임. 진입로 부근에 경향렉스빌아파트가 존재하여 진입로 혼잡이 예상되며, 1.5Km반경에 문백초등학교·문백우체국·문백면사무소·문백치안센터가 위치하고 있음. 폭 4~6미터 현황도로 연결, 국도17호선 옥성교차로가 약1.5km 위치함.						
	용이성	토지·건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(21) 충청북도 - 21 : 진천군 초평면 연담리 251 외

건축 허가 현황	위 치	진천군 초평면 연담리 251번지 외 5필지							
	용 도	노유자시설		중단시기		2011년 12월			
	대지 면적	8,447m ²		용 도 지 역		계획관리지역			
	건축 면적	1,186.02m ²		연 면 적		4,318.25m ²			
	건폐율/용적률	14.04% / 45.74%		공 정 율		10%			
	층수(지상/지하)	4층/1층		건축 허가일		2007년 5월 16일			
채권자 현황	건축물	다*건설(주)							
	토지	농*은행							
	채납세금	-							
	채권액계	8,928,000,000원							
관계자 요구	건축주	진출입로의 소유권 및 사용승낙 문제로 공사중단, 협의 후 사업변경 추진 예정							
	채권자	-							
공익성	안전상태	구조물 안전등급		B		가시설물 안전등급		-	
	위해도	소 재 현 황		-교통량 및 유동인구가 극히 적으나 개방된 부지로 낙후된 건축물이 그대로 노출됨.					
사업 여건	주변 여건	<p>미호천의 곡류부근 부지로 경관이 뛰어나며, 곡류 맞은편으로 마을이 있음.</p> <p>해당 부지에서 직선거리 600~700m 부근에 충북학생종합수련원 및 은여울중학교가 위치함.</p> <p>17번 국도에서 약 5.5km 거리에 있으며, 진출입로의 소유권 및 사용승낙 문제로 진출입로를 확보 하여야함.</p>							
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	1	토지소유자수 (등기부기준)	1
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 								

(22) 충청북도 - 22 : 진천군 초평면 연담리 252

건축 허가 현황	위 치	진천군 초평면 연담리 252번지							
	용 도	종교시설		중단시기		2011년 12월			
	대지 면적	990m ²			용 도 지 역		계획관리지역		
	건축 면적	390.89m ²			연 면 적		606.52m ²		
	건폐율/용적률	39.48% / 61.26%			공 정 율		85%		
	층수(지상/지하)	3층 / - 층			건축 허가일		2007.5.16.		
채권자 현황	건축물	-							
	토지	충*****협동조합, 국(청주세무서)							
	채납세금	• 동청주세무서-조사과, 천안시서북구-세무과, 진천군-세정과, 국민건강보험공단-자격징수부, 청주시상당구-세무과							
	채권액계	2,050,000,000원(근저당설정), 383,680,000원(가압류)							
관계자 요구	건축주	진출입로의 소유권 및 사용승낙 문제로 공사중단, 협의 후 사업변경 추진 예정							
	채권자	-							
공익성	안전상태	구조물 안전등급		B		가시설물 안전등급		-	
	위해도	소 재 현 황		-교통량 및 유동인구가 극히 적으며, 완공 전 단계로 경관 위해 정도가 심하지 않음.					
사업 여건	주변 여건	<p>미호천의 곡류부근 부지로 경관이 뛰어나며, 곡류 맞은편으로 마을이 있음.</p> <p>해당 부지에서 직선거리 600~700m 부근에 충북학생종합수련원 및 은여울중학교가 위치함.</p> <p>17번 국도에서 약 5.5km 거리에 있으며, 진출입로의 소유권 및 사용승낙 문제로 진출입로를 확보 하여야함.</p>							
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	2	토지소유자수 (등기부기준)	1
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 								

(23) 충청북도 - 23 : 괴산군 사리면 소매리 산20 외

건축 허가 현황	위 치	괴산군 사리면 소매리 산20, 산20-1						
	용 도	종교시설		중단시기		1997년 12월		
	대지 면적	3,769m ²		용 도 지 역		농림지역		
	건축 면적	1,748.77m ²		연 면 적		4,350m ²		
	건폐율/용적률	46.9%/ 110.8%		공 정 율		50%		
	층수(지상/지하)	5층 / 1층		건축 허가일		1996.9.24.		
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	채납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	토지소유권을 확보할 때까지 공사 중단할 계획 (토지주는 철거를 원함)						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		B		가시설물 안전등급		-
	위해도	소 재 현 황		산 속에 위치하여, 경관 위해도 낮음				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> - 백마산 중턱에 위치 - (토지) 임야 (건축물) 기존 백운사 건축물 - 기존 백운사 사찰 외 다른 건축물 없음 / 접근성 좋지 않음 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(24) 충청북도 - 24 : 괴산군 청천면 도원리 산1-29 외

건축 허가 현황	위 치	괴산군 청천면 도원리 산1-29, 산2-5						
	용 도	숙박시설		중단시기		2011년 3월		
	대지 면적	13,800㎡		용 도 지 역		생산관리지역		
	건축 면적	2,954.01㎡		연 면 적		17,208.1㎡		
	건폐율/용적률	21.4%/ 124.7%		공 정 율		30%		
	층수(지상/지하)	8층/2층, 7층/1층		건축 허가일		1994.2.5.		
채권자 현황	건축물	-						
	토지	-						
	채납세금	-						
	채권액계	-						
관계자 요구	건축주	(건축주)경매로 인해 사업비 부담 능력이 없음, (토지주)공사 재개 의지있음						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급		B		가시설물 안전등급		-
	위해도	소 재 현 황		주변경관 및 안전 위해도 낮음				
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> - 임야, 달천(하천) 및 화양계곡 근처 - 하계휴양지인 화양계곡이 2-3km 떨어져 있어 주변으로 펜션이 곳곳에 있음 - 지방도 32번 도로가 바로 앞에 있어 화양계곡으로 접근이 쉬움 - 토지가 분리되어 2명에게 경매되었지만 1건의 허가 건으로 묶여 있음 허가권 분리를 원함. 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(25) 충청북도 - 25 : 음성군 감곡면 오향리 15-1 외

건축 허가 현황	위 치	음성군 감곡면 오향리 15-1 외 7							
	용 도	공동주택(아파트)		중단시기		2004년 6월			
	대지 면적	16,255㎡		용 도 지 역		준도시지역			
	건축 면적	2,986.85㎡		연 면 적		39,557.2㎡			
	건폐율/용적률	18.38/199.89		공 정 율		5%			
	층수(지상/지하)	15층 / 1층		건축 허가일		1999년 4월 22일			
채권자 현황	건축물	-							
	토지	장****협동조합, 우*산업(주)							
	채납세금	-							
	채권액계	1,040,000,000원							
관계자 요구	건축주	(주)도원건설이 청산종결간주로 현재 건축주가 없는 상태							
	채권자	-							
공익성	안전상태	구조물 안전등급		C		가시설물 안전등급		-	
	위해도	소 재 현 황		1층바닥공사만 된 상태, 위험시설 없음, 진입불가능으로 주변영향 없음					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 사업부지는 현재 진입도로도 찾아볼 수 없는 상태로 수목이 우거져 있음. • 아파트 부지는 임야와 농지로 둘러싸여 있음. • 인근 아파트 단지까지 약 1km, 초등학교까지 약 1.6km 떨어져 있으면 아파트 부지 주변으로는 기반시설이 거의 없는 상태임. • 도시계획도로가 미개설된 상태로 아파트 건축 시 도시계획도로 개설이 이루어져야 함. 							
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	2	토지소유자수 (등기부기준)	1
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 								

(26) 충청북도 - 26 : 단양군 가곡면 보발리 산90-10

건축 허가 현황	위 치	단양군 가곡면 보발리 산90-10						
	용 도	일반목욕장(제1종근생시설)	중단시기	2001년 6월				
	대지 면적	57,751.00m ²	용 도 지 역	보전관리지역				
	건축 면적	2,758.20m ²	연 면 적	4,540.32m ²				
	건폐율/용적률	12.93% / 19.05%	공 정 율	30%				
	층수(지상/지하)	지상 2층 / 지하 1층	건축 허가일	1998.11.				
채권자 현황	건축물	-						
	토지	중소기업은행						
	체납세금	-						
	채권액계	390,000,000원						
관계자 요구	건축주	공사재개 가능성 낮음						
	채권자	-						
공익성	안전상태	구조물 안전등급	C	가시설물 안전등급	-			
	위해도	소 재 현 황	• 숲속 산 중턱에 위치하여 전혀 보이지 않음					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 숲속 산 중턱에 위치하고 있어 찾기가 어려움 • (주변환경) 왕복2차로에 접하고 있으며, 주변에 단독주택 1개소를 제외하고 아무것도 없음 • (인근 토지이용 현황) 대부분 산지임 • (인근 건축물 현황) 반경 500m이내에 단독주택 1개를 제외하고는 건물이 없음 • 사업부지는 왕복2차로를 접하고 있어 자가용을 이용하여야 하며, 바로 앞 버스승강장이 있어 대중교통을 이용하여 접근할 수도 있음 						
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	1	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 							

(27) 충청북도 - 27 : 단양군 단양읍 별곡리 461

건축 허가 현황	위 치	단양군 단양읍 별곡리 461							
	용 도	-		중단시기		-			
	대지 면적	222.90㎡		용 도 지 역		제2종 일반주거지역			
	건축 면적	-		연 면 적		-			
	건폐율/용적률	-		공 정 율		30%			
	층수(지상/지하)	-		건축 허가일		-			
채권자 현황	건축물	-							
	토지	-							
	채납세금	-							
	채권액계	-							
관계자 요구	건축주	공사재개 가능성 없음							
	채권자	-							
공익성	안전상태	구조물 안전등급		D		가시설물 안전등급		-	
	위해도	소 재 현 황		• 단독주택 단지와 상가 혼합지역에 위치하고 있어 경관 위해 정도는 높음					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 왕복4차로 이면 주택가에 위치하고 있음 • (주변환경) 왕복4차로 이면 주택가에 위치하고 있음 • (인근 토지이용 현황) 제2종일반주거지역에는 단독주택 단지가 형성되어 있으며, 일반 상업지역에는 상가가 형성되어 있음 • (인근 건축물 현황) 단독주택 단지와 상가가 혼합되어 있음 • 사업부지는 단양읍 내 왕복4차로 이면에 위치하고 있어 자가용, 도보, 대중교통을 이용하여 접근할 수 있음 							
	용이성	토지.건물 소유	동일	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)	1
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 								

(28) 충청북도 - 28 : 단양군 매포읍 평동리 산78-2

건축 허가 현황	위 치	단양군 매포읍 평동리 산78-2								
	용 도	숙박시설(제1종근생시설)		중단시기		1997년 5월				
	대지 면적	50,354.00m ²			용 도 지 역		보전녹지지역			
	건축 면적	1,981.55m ²			연 면 적		4,636.90m ²			
	건폐율/용적률	19.90% / 39.50%			공 정 율		20%			
	층수(지상/지하)	지상 5층 / 지하 1층			건축 허가일		1993. 9.			
채권자 현황	건축물	-								
	토지	김*선, (주)용창상호저축은행								
	체납세금	-								
	채권액계	109,828,000원								
관계자 요구	건축주	연락불가								
	채권자	-								
공익성	안전상태	구조물 안전등급			C	가시설물 안전등급		D		
	위해도	소 재 현 황			• 왕복 4차로에서 건물일부분이 보이며, 접근이 어려움					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 매포 요금소 주변 산속에 위치함 • (주변환경) 왕복4차로를 접하고 있으며, 매포읍과는 323m정도의 거리에 위치하고 있음 • (인근 토지이용 현황) 제1종일반주거지역이 있으나 주유소 1개소를 제외하고는 대부분 지목이 전답으로 농사를 짓고 있음 • (인근 건축물 현황) 주유소2개소와 펜션1개소가 있음 • 사업부지는 왕복4차로를 접하고 있어 자가용을 이용하여야 하며, 대중교통을 이용하여 접근할 수는 없음 								
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	2	토지소유자수 (등기부기준)	1	
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 									

(29) 충청북도 - 29 : 단양군 영춘면 사지원리 282 외

건축 허가 현황	위 치	단양군 영춘면 사지원리 282외 2필지[287-5, 287-7]								
	용 도	공동주택		중단시기		2002년 10월				
	대지 면적	5,982.00m ²		용 도 지 역		보전관리지역				
	건축 면적	1,089.00m ²		연 면 적		13,556.00m ²				
	건폐율/용적률	18.20% / 226.61%		공 정 율		30%				
	층수(지상/지하)	지상 15층 / 지하 2층		건축 허가일		1998.04.				
채권자 현황	건축물	-								
	토지	-								
	체납세금	-								
	채권액계	-								
관계자 요구	건축주	연락불가								
	채권자	-								
공익성	안전상태	구조물 안전등급			C		가시설물 안전등급		D	
	위해도	소 재 현 황			• 왕복 2차로에서 건물전체가 보여 주변 경관을 해침					
사업 여건	주변 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 영춘면 방향 왕복 2차로에 접하고 있음 • (주변환경) 영춘면 방향 왕복 2차로에 접하고 있음 • (인근 토지이용 현황) 보전관리 지역으로 인근에는 빌라 3동, 펜션 2동, 축사 2동, 단독 주택 10여동이 있으며, 나머지 부분은 농사를 짓고 있음 • (인근 건축물 현황) 빌라 3동, 펜션 2동, 축사 2동, 단독주택 10여동이 있음 • 사업부지는 왕복2차로를 접하고 있어 자가용을 이용하여야 하며, 대중교통을 이용하여 접근할 수는 없음 								
	용이성	토지.건물 소유	분리	유치권 유무	무	채권자수 (등기부,신탁원부)	-	토지소유자수 (등기부기준)	1	
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • • 									

VI. 정비 여부 및 정비방법 결정

1. 정비 여부 결정기준

구분	세부 항목
시급성 및 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> 안전사고 (안전등급 D, E 등) 및 범죄발생 우려 경관개선 및 주변 활성화 파급효과
사업성	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업시 예상 사업수지 (기존건축물 활용 가능성, 철거비용, 공사비용, 예상 분양가 등) 해당 건물 주변 여건 (동일 생활권 내 최근 3년간 주택 미분양 현황, 기반시설 현황 등)
시·군 추진의지	<ul style="list-style-type: none"> 실태파악 및 전담조직 또는 인력배치 상황 건축기준 특례 적용 가능 사항 구체적인 정비방안(보상방안, 용도·규모 등) 제시여부
이해관계자 추진의지	<ul style="list-style-type: none"> 이해관계자 정비사업 추진 동의 여부 채권단 단일화 여부 및 채권감액 규모 등
사업추진 용이성	<ul style="list-style-type: none"> 조속한 정비 추진 가능성 (경매진행여부, 유치권 등) 건물·토지 소유자 분리여부, 채권자 수 여부

2. 정비 방법

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

3. 충청북도 정비계획

○ 충청북도 정비계획

구 분	정비방법		현장수	관리번호 및 위치
	대분류	소분류		
1그룹	공사재개	자력 공사재개 지원	1	충청북도-1 (청주시 상당구 용암동 1613)
2그룹	철거	자진철거유도	2	충청북도-19 (진천군 덕산면 용몽리 692-1외) 충청북도-27 (단양군 단양읍 별곡리 461)
3그룹	안전관리	안전조치 등 현 상태 유지	26	충청북도-2 (충주시 대소원면 만정리 52-21) 충청북도-3 (충주시 대소원면 만정리 51-3) 충청북도-4 (충주시 대소원면 만정리 52-10) 충청북도-5 (충주시 대소원면 만정리 52-11) 충청북도-6 (충주시 대소원면 만정리 52-12) 충청북도-7 (충주시 대소원면 만정리 52-36) 충청북도-8 (충주시 대소원면 만정리 52-35) 충청북도-9 (충주시 대소원면 만정리 52-47) 충청북도-10 (충주시 대소원면 만정리 52-9) 충청북도-11 (제천시 백운면 평동리 산 85-10외) 충청북도-12 (제천시 왕암동 954) 충청북도-13 (제천시 청전동 78-79) 충청북도-14 (제천시 청풍면 양평리 373-2외) 충청북도-15 (보은군 내북면 동산리 148-3외) 충청북도-16 (보은군 보은읍 삼산리 97-2외) 충청북도-17 (증평군 도안면 화성리 325-1외) 충청북도-18 (증평군 미암리 928) 충청북도-20 (진천군 문백면 봉죽리 산24외) 충청북도-21 (진천군 초평면 연담리 251외) 충청북도-22 (진천군 초평면 연담리 525) 충청북도-23 (괴산군 사리면 소매리 산20외) 충청북도-24 (괴산군 청천면 도원리 산1-29외) 충청북도-25 (음성군 감곡면 오향리 15-1외) 충청북도-26 (단양군 가곡면 보발리 산90-10외) 충청북도-28 (단양군 매포읍 평동리 산78-2) 충청북도-29 (단양군 영춘면 사지원리 282외)
합 계			29	

- 공사중단 건축물 29개소를 정비 여부 결정기준에 따라 평가한 결과,
 - (1그룹) 사업성, 이해관계자 추진의지 및 사업추진 용이성이 높은 곳은 1개소에 해당되며,
 - (2그룹) 건축주의 공사재개 의지가 낮으며, 중단된 건축물의 노후로 철거가 불가피한 현장이 2개소,
 - (3그룹) 나머지 26개 현장은 건축허가권과 토지소유권의 분리, 소송 등 이해관계에 대한 분쟁, 사업성 부족, 건축주 등 사업추진 의지 미흡으로 인해 단기간 공사재개가 어렵다고 판단되는 현장임

- 건축주의 자력 공사재개 의지가 높고, 사업추진이 용이한 현장은 지속적으로 행정 지원하여 조속히 공사재개 될 수 있도록 조치
- 구조적으로 불안정한 건축물은 자진철거를 유도
- 안전관리 현장에 대해 분기별 안전점검으로 지속 관리

Ⅶ. 공사중단 건축물 세부 정비 방안

1. 공사재개를 위한 지원

□ 국가 선도사업 공모

- (목적) 국토교통부에서는 제8차 무역투자진흥회의('15.7.9.)에서 발표한 '건축투자 활성화 대책'의 후속조치로 공사중단 장기방치 건축물 정비를 위한 선도사업을 4차례('15~'18년)에 걸쳐 선정.추진 중이며, 다양한 정비모델 개발 및 정비사업 활성화 유도
- (공모일정) 매년 국토교통부에서 일정 확정 후 통보
- (1차) '15. 11월, (2차) '16. 7월, (3차) '17. 11월, (4차) '18. 7월, (5차) '19. 7월
- (공모절차) 평가선정 → 지자체 협의 → 정비모델수립 용역발주
- (심사방법) 공정성 및 전문성 확보를 위해 **선정위원회**(공무원·LH·민간전문가)를 구성하고, **지자체 발표 및 심사**를 통해 선정
- (평가기준) 공익성, 사업성 등 총 5개 분야로 구분하여 평가

【참고】 2019년 평가기준

평가분야	세부 평가기준	점수
공익성	.안전상태, 도시경관 및 위해정도에 따른 민원 등 지역여론	10
사업성	.도입시설 및 규모의 적정성 .도입시설별 정비사업의 예상 사업수지	30
사업 용이성	.이해관계자의 사업추진 동의 여부 및 권리관계 상황 .상위계획 변경 필요성 등 정비사업 추진의 용이성	20
이해관계자 추진의지	.이해관계자 사업재개 의지	15
지자체 추진의지	.지자체 자체 정비방안 마련 여부 .해당 지자체의 정비사업 지원 여부	15
계획의 연계성	.생활SOC 활용가능 여부 .국가 및 지자체 지원사업 연계 여부	10
총 합		100

- (공모대상 발굴) 민사적인 분쟁요소가 없거나 해소되었으며, 건축주의 사업 추진 의지가 있지만 자금 문제 등으로 자력 재개가 어려운 경우 공모 신청

□ **분쟁위원회를 통한 조정**

- (근 거) 방치건축물법 제9조, 건축법 제88조
- (설 치) 국토교통부 건축분쟁전문위원회(→[한국시설안전공단](#)에서 위탁 운영 중)
- (조 정) 건축 등과 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 비해 간단한 절차에 따라 당사자 간에 상호 양해를 통하여 조리를 바탕으로 실정에 맞게 해결하는 것을 말함 (→당사자 중 일방이 신청가능)
- (재 정) 건축 등과 관련된 분쟁에 대하여 사실을 조사하고, 심문하여 법률적인 판단으로 해결하는 것을 말함(→해당사건 당사자간 합의로 신청 가능)



※ 민사조정법에 의한 조정신청, 대한상사중재원 중재신청 등의 제도 활용

□ 시·군 T/F 구성 및 운영

- (목 적) 쟁점사항의 신속한 해결 및 조정과 관련 자문 등을 위한 T/F 구성
- (구 성) 시·군 건축위원회, 분양가심사위원회, 고문변호사 활용
 - 행정 분야 : 관계공무원, 한국토지주택공사 임직원
 - 건축 분야 : 건축사, 건축구조·시공기술사, 관계 교수
 - 부동산 분야 : 회계사, 감정평가사, 관계 교수
 - 법률 분야 : 변호사, 관계 교수
- (역 할)
 - 공사중단 건축물의 정비방향, 활용방안, 특례(인센티브) 적용 방안 자문
 - 이해관계자 분쟁 해결 방안 검토
 - 안전관리 방법
 - 기타 행정적, 법률적 지원 방안

□ 이해관계자 정기 간담회 운영

- (목 적) 공사독려 및 의견 중재 등 행정청-이해관계자 간 소통강화
- (개최 시기) 월별 또는 분기별(공사중단 건축물의 추진상황에 따라 적절히 운영)
- (참석대상)
 - 관계자 : 건축주, 토지소유자, 시공자, 감리자, 이해관계자 등
 - 행정청 : 시·군 담당팀장(담당자)
- (주요내용)
 - 행정청의 지속적인 관심으로 관계자 참여 유도
 - 현안사항 및 애로사항 공유, 추진동향 파악

2. 안전관리 방안

□ 목 적

공사중단 건축현장의 각종 안전사고 예방을 위해 허가(승인)권자는 개별 공사중단 건축현장에 대한 안전관리체계를 구축하여 도민의 생명·신체 및 재산 보호

□ 안전관리계획

○ 정기점검

- 허가권자로 하여금 국토부 「공사중단 건축현장 점검업무 매뉴얼」(‘14.6월 제정)을 활용하여 개별 공사중단 건축현장의 안전유지·관리를 위하여 해빙기, 우수기, 동절기 등 정기점검 실시
- 점검자는 아래 안전등급 기준표를 활용하여 해당 현장의 대지 및 건축물 상태 등에 대하여 안전점검을 실시하고, 점검결과 안전에 상당한 우려가 있어 조속한 개선이 필요한 경우 허가권자는 즉시 건축주에게 안전조치 등 개선 명령

【 공사중단 건축현장 안전등급 기준 】

점검 요소	현장상황	안전등급
· 인가 받은 사람 외 불특정인의 현장 내 출입 시 안전 위해(危害) 가능성 여부	안전관리가 완벽하게 이루어지고 있는 상태	A (우수)
· 현장 내 깊은 웅덩이 및 절.성토 사면 관리 상태	현장관리가 비교적 양호하여 안전사고 위험이 없는 상태	B (양호)
· 현장 내 건축자재 및 건설장비 등의 정리정돈 상태	안전에 상당한 우려가 있어, 조속한 개선이 필요한 상태	C (미흡)
· 현장 내 인화성·폭발성 물질의 보관 상태	안전사고 발생 가능성이 매우 높아, 즉각적인 조치가 필요한 상태	D (불량)
· 현장 내 건축구조물 등 인공구조물로 인한 안전위해 가능성 여부		
· 기타 당해 공사중단 건축현장별 안전 및 미관상 우려 사항		

※ 국토부 「공사중단 건축현장 점검업무 매뉴얼」 참조

○ 수시점검

- 허가권자는 천재지변 발생 등으로 정기점검 외 공사중단 건축현장별 추가적 점검이 필요하다고 판단하는 경우, 해당 공사중단 건축현장에 대하여 수시점검을 실시

○ 기타사항

- 지역 내 건축사, 기술사 등 전문가의 협조를 받아 내실있는 안전점검 실시

【관 계 법 령】

□ 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법

제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등) ① 시·도지사는 제5조제2항에 따라 기본계획을 통보받은 경우 이를 토대로 지체 없이 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건축물 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 기간
3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정기준
4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법
5. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획
6. 공사중단 건축물등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획
- 6의2. 제11조에 따라 취득하여야 하는 공사중단 건축물등이 있는 경우 그 세부목록
7. 정비사업을 위한 재원조달 계획

8. 그 밖에 정비사업을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 시·도지사는 정비계획을 수립하거나 변경하는 경우 정비계획안을 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 및 이해관계자에게 서면으로 통보한 후 사업설명회를 개최하고, 해당 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)과의 협의를 거치며, **지방의회의 의견을 들어야 한다.** 이 경우 지방의회는 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

③ 시·도지사는 제2항에 따라 지방의회의 의견을 들은 후 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 이를 확정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시·도지사는 제3항에 따라 확정된 정비계획을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하며, 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.