auri brief.
건축도시공간연구소

No. 107
2015. 3. 30

공사중단 건축물 실태조사 추진 및 제도 개선 방안

임유경 부연구위원, **임현성** 연구원

요약

- 2013년 5월 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 특별조치법」이 제정되어 건축물 방치 문제에 공공이 개입할 수 있는 법적 근거가 마련되었음
- 상기법 제4조에 따라 국토교통부장관은 국가 정책방향 설정 및 예산 집행의 근거를 마련하고 지역 단위의 맞춤형 정비계획 수립을 위한 기초자료를 구축하기 위해 2년마다 공사중단 건축물 실태조사를 실시함
- 공사중단 건축물 실태조사 절차와 항목, 책임 주체를 제시하여 향후 국토교통부의 '공사중단 건축물 실태조사'의 효율적 시행 기대

정책제안

- 실태조사 대상과 절차를 명확하게 설정하고 중앙정부와 지자체, 전문조사기관의 역할을 정립할 필요
  - 실태조사는 대상의 한정, 사전조사, 현장조사, 심층조사의 네 단계로 구분하고 방치 정도에 따라 순차적으로 진행할 필요가 있음
  - 기초지자체는 세움터 정보를 기반으로 '잠정 방치건축물'을 목록화하여 현황 관리 및 상시적인 모니터링을 실시하는 한편, 국토교통부와 전문조사기관은 '확정 방치건축물'에 대한 현장점검과 정밀점검을 수행해야 함
- 공사중단 건축물을 체계적으로 관리하기 위한 제도 개선 및 재정 지원 필요
  - 착공신고 이후 사용승인 신청 이전에 공사중단 여부를 판단하기 위한 「건축법」상 신고 절차를 마련할 필요
  - 위해(危害)를 방지하기 위해서 공공부문의 강제집행 권한을 강화할 필요가 있으며, 실태조사 수행 및 정비를 위한 재정 지원 필요

1 공사중단 건축물 실태조사 배경과 의미

■ 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 특별조치법」 제정

- 공사중단 장기방치 건축물은 도시의 미관을 저해할뿐 아니라 주변 환경에 부정적 영향을 미침
  - 건축물 방치가 장기화될 경우 각종 범죄 장소로 이용되거나 청소년들의 비행 장소로 활용되는 등 주변 환경에 부정적 영향을 미치며, 이미 설치된 구조물과 자재 관리가 제대로 이루어지지 않을 경우 안전사고가 발생할 우려

- 2013년 5월 22일 공사중단 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며 국토 이용의 효율성을 높이기 위해 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 특별조치법(이하 방치건축물정비법)」이 제정되어 2014년 5월부터 시행
  - 「방치건축물정비법」에서는 국토교통부가 정비기본계획을 수립하고 시 · 도에서 정비계획을 수립한 후 정비를 추진하도록 하는 등 방치건축물 문제에 대한 공공 부문의 책임과 권한을 규정

■ 공사중단 건축물 실태조사의 의미

- 공사중단 건축물에 대한 국가 정책방향 설정 및 예산 집행 근거
  - 공사중단 건축물 문제에 공적 자금을 투입하는 것은 건축주의 도덕적 해이(moral hazard)를 유발할 우려가 있으므로 실태조사에서 정책 방향 설정과 예산 집행의 명확한 근거가 마련되어야 함

- 사적(私的) 재산권 행사에 대한 공공 개입 타당성을 확보하기 위한 근거 자료
  - 민간이 소유한 토지에서의 건축 행위는 헌법에서 보장하는 재산권 행사에 대해 공권력을 행사하기 위해서는 주변 지역에 위해(危害)를 끼친다는 사회적 합의가 형성되어야 함

- 지역 단위의 맞춤형 정비계획 수립 및 정비 시행을 위한 기초 자료
  - 시 · 도별로 방치건축물 정비 방향을 설정하고 건별로 정비 방법을 결정하여 이를 집행하기 위해서는 방치건축물 상태와 위해 정도, 철거 필요성 또는 재개 가능성에 대한 사전 검토가 이루어져야 함

■ 공사중단 건축물 실태조사 목표

- 방치건축물 발생 특성과 문제 이해

– 실태조사의 첫 번째 목표는 문제 양상을 전반적으로 이해하는 것임: 전국 단위와 시 · 도별 방치건축물 발생 건수와 분포, 건축물 규모 · 용도와 방치 원인, 방치 기간을 전반적으로 파악할 필요

• 주변 지역에의 위해(危害) 여부 및 정도 규명
  – 두 번째 목표는 민간 소유물에 대한 공공 개입 근거를 마련하기 위해 주변 지역에의 위해 정도를 확인하는 것임: 대지 · 건축물과 부속건축물의 안전 상태, 외부인 접근을 제어할 수 있는 잠금장치 유무, 관리 상태 파악 필요

• 공공 개입 수준 및 정비 방향 설정을 위한 근거 도출
  – 세 번째 목표는 방치건축물 정비 방향을 결정하기 위한 합리적 근거를 제시하는 것임: 공정률, 안전 상태, 사업타당성 검토가 필요하며, 철거 또는 정비시 소요되는 예산을 추정할 필요

2 공사중단 건축물 실태조사 방법 검토

■ 공사중단 건축물 실태조사 수행의 기본 전제 및 원칙

• 방치의 심각한 정도와 정비 필요성을 고려하여 대상을 한정
  – 착공 이후 준공이 지연되어 지역에 물리적 · 경제적 · 사회적 갈등을 초래하거나 우려되는 건축물을 대상으로 하는 것이 원칙이나 실태조사의 인력 · 기간 · 예산의 한계를 고려할 때 방치 수준의 심각성과 정비의 시급성을 고려하여 대상을 한정할 필요
  – 공사중단 시점과 기간을 주요 기준으로 적용하되 민원과 소송을 통해 해당 지자체가 심각한 문제 사례로 인지하고 있는 시설을 우선적으로 파악할 필요

• 실태조사를 효율적으로 진행하기 위해 조사 절차를 구분하고 관련 주체의 역할 규정
  – 업무 내용과 난이도에 따라 조사 업무 절차를 명확하게 규정하고 절차별 관리주체, 책임점검자와 점검원의 역할명시, 조사비용 지급 기준을 마련할 필요

■ 공사중단 건축물 실태조사 절차 및 항목 제안

• 공사중단 건축물 실태조사 절차를 1) 대상의 한정, 2) 사전조사, 3) 현장조사, 4) 심층조사의 네 단계로 구분하고 각 업무별 목표 및 관련 주체를 아래 그림과 같이 정함

구분	1. 대상 한정	2. 사전조사	3. 현장조사	4. 심층조사
목적	우려시설 선별	방치여부 확인	유해정도 확인	처분 및 활용 가능성 검토
주체	기초지자체 ➡	기초지자체 ➡	국토교통부 또는 전문조사기관* ➡	국토교통부 또는 전문조사기관
방법	대상시설 선정 · 정리	공부 및 관련자 면담조사	현장조사	재산 및 경매 현황 등 파악, 심층분석

공사중단 건축물 실태조사 기본절차

- 조사 절차별로 조사 항목을 아래와 같이 설정
  - 대상의 한정: 건축 인 · 허가 자료를 확인하여 심각성이 제기되는 시설을 선별하고 민원이 다수 제기되는 시설을 중점 실태 조사 대상으로 한정
  - 사전조사: 관련 기본 현황자료의 수집과 관련자 인터뷰를 통해 방치 상태를 예측하고 현장조사 기초자료 준비
  - 현장조사: 현장 방문 및 육안 점검을 통해 방치 정도와 유해 여부를 판단하고 심층분석을 위한 자료 수집 · 정리
  - 심층조사: 재산가치, 분쟁 현황과 유해성을 종합적으로 판단하여 건축물 처분 결정을 위한 근거 제공

공사중단 건축물 실태조사 절차별 검토사항

절차	검토사항
1단계 대상의 한정	– 건축 인 · 허가 사항(승인일자, 착공일자 등) – 민원 제기 사항 – 소재지, 대지면적, 건축면적 등 물리적 현황
2단계 사전조사	– 당초 개발계획 개요 – 대상 건축물의 인 · 허가 설계도서 현황(계획서, 배치도, 평면도) – 조사시점 현재 공정률(감리보고서 기준) – 공사중단 시점 및 기간 – 용도지역 · 지구, 토지이용계획 등 공법상 제한사항 – 개발 및 공사진행 일정 – 공사중단의 직 · 간접적 원인 – 공사중단 건축물에 대한 행정조치 – 위치도면, 현황사진

* 「방치건축물정비법시행령」 제3조 제2항에서는 국토교통부가 실태조사를 한국감정원, 한국자산관리공사, 한국토지주택공사, 국토연구원, 그 밖에 국토교통부장관이 인정하여 고시하는 자에게 의뢰할 수 있다고 규정함

절차	검토사항
3단계 현장조사	– 방치 건축물의 유해등급 분류 – 계획 중인 건축물의 수요성 분석 – 보유중인 미 시공 자재의 종류, 수량 및 보관상태 – 공사중단 이후 공사장 관리상태 – 부근상황, 가로조건, 획지조건 등 제반 입지여건 – 인접건축물 현황 – 손궤(무너져 내림) 우려 등 대지의 안전상태 – 지상 · 지하 지장물 현황
4단계 심층조사	– 토지 등기부 등본 권리내역 – 소송 및 경매 · 공매 진행여부 및 과정 – 유치권 등 권리관계 내역 – 토지의 개별공시지가, 예상 보상금액 – 유사 건물의 예상 신축단가 – 공정률 대비 예상 건물가치 – 토지 및 건물 수용시 예상 보상추정액

■ 공사중단 건축물 실태조사 예상 문제점 및 개선방향

- 대구광역시 전역과 경기 일부지역에 위치한 공사중단 건축물 11개소를 대상으로 한 시범 실태조사 결과를 토대로 조사 단계별로 문제점을 도출하고 개선방향을 제시

- **(조사 대상 확정 단계)** 방치 여부 검증 부실로 인한 확인 절차 강화 필요
  – 문제점: 건축허가 후 착공하지 않은 사례가 방치건축물로 분류되거나 공사중단 시점과 원인이 불분명한 사례 발생
  – 개선방향: 민원이 제기된 건축물을 방치 우려 시설로 보고 현장 확인 후 방치건축물로 확정. 담당자가 공사중단 시점을 파악할 수 있도록 신고 절차 마련 필요

공사중단 건축물 대상 확정 단계에서의 문제점 및 개선방향

구분	문제점	개선방향
실태조사 목록확정	• 착공신고 후 실제 공사가 진행되지 않은 경우에도 공사중단 건축물 대상목록에 포함됨(기초공사도 진행되지 않음)	• 지자체에서 대상여부 확인 필요(나대지 등으로 대상에서 제외 의견제시)
공사중단 시점	• 공사중단 시점이 불명확함 • 착공일자 이후를 기준으로 관련자료 확인, 탐문, 관리대장 확인일자 등을 기준하여 경과월수 등을 추정	• 공사중단시 관할 행정기관 신고의무화

- **(사전조사 단계)** 자료 확보와 체계적인 이력관리 필요
  – 문제점: 지자체별로 공사중단 건축물 보유 자료의 질과 양의 편차가 크고 방치기간이 장기화될수록 문서 관리에 소홀한 것으로 나타남. 특히 토지 면적이 변동되거나 설계변경으로 연면적 · 층수 등이 바뀔 경우 해당 사항이 누락되는 경우가 빈번하게 발생하여 대지와 건축물의 현황 파악이 어려움

– 개선방향: 설계도서를 포함한 관련 서류 일체를 확인하여 허가일, 착공일, 공사중단일, 사진 및 위치를 최신 정보로 주기적으로 갱신할 필요. 관리 책임자를 지정하고 책임 권한을 부여할 필요

공사중단 건축물 사전조사 단계에서의 문제점 및 개선방향

구 분	문제점	개선방향
소재지	• 건축물이 여러 필지에 걸쳐 입지하는 경우(연접 건설사업장의 경우 대표 필지만 표기하여 조사에 혼선, 관련지번 파악필요)	• 사업장 내 관련 지번 전부를 확정하여 표기
대지면적	• 여러 필지에 건축물을 신축하는 경우(장기간 방치로 토지가 분할, 합병되어 토지면적의 변동, 지번 변동이 있어 최종 면적, 변동원인 파악 필요) • 분할 · 합병사유(도시계획시설 도로, 공원 분할, 주변토지 추가 매입 합병 등)	• 토지대장면적과 비교하여 사업장 대지면적 최종 확정
연면적	• 설계변경으로 인한 연면적 변동(여러차례 설계변경으로 인해 최종 연면적을 파악하기 어려움)	• 설계변경 변동내역을 정리하여 최종 연면적 확정
층수	• 설계변경으로 인한 층수 변동(설계변경으로 최종 지하층수, 지상층수가 당초와 변경된 경우)	• 설계변경 최종내역을 정리하여 최종 층수 확정
허가, 착공서류 설계도서	• 방치건축물 관련서류가 오래되어 서류확인이 어렵고 불편 • 관련서류가 많아 모두 열람하기에 시간이 많이 소요되고 자료 복사 협조에 불편 및 개인정보유출 우려	• 최종필수서류(허가,착공서) 및 필수설계도서 작성(설계개요, 배치도, 기준평면도 등) • 최종 확인후 별도보관 및 전산화(세움터) 필요

- **(현장조사 단계)** 육안조사 중심의 항목 설정 및 조사기준 객관성 확보 필요
  – 문제점: 대부분의 방치 현장은 소유주와 연락하기가 어렵고 유치권 행사로 인해 내부 진입이 어려움. 따라서 구조안전, 위해도, 공정률을 육안검사로 판단해야 하나 명확한 기준이 부족하여 시설별로 조사 결과 상이
  – 개선방향: 방치기간 · 공정률 · 위해도 · 관리상태를 육안으로 판단할 수 있도록 항목 및 기준 설정 필요

공사중단 건축물 현장조사 단계에서의 문제점 및 개선방향

구 분	문제점	개선방향
현장 출입에 한계	• 국토부가 실태조사를 위한 조사자 증표 발급(대부분 사업장이 폐쇄되어 출입하기가 곤란하고, 현장관리인 또는 유치권자의 경우 실태조사 관련 내용을 몰랐으며 조사에 부정적) • 주민면담을 위해 조사자 증표가 필요	• 출입증 배부시 현장조사 관련 공문도 함께 발송
	• 사업장 펜스 설치, 가림막, 보안업체 CCTV 등으로 현장조사가 어려운 경우 인근주민 도움을 통해 조사에 임하였음	• 인터뷰 조사 항목 마련

구 분	문제점	개선방향
관계인 연락 불가	• 공사중단 방치 건축물인 관계로 토지소유자, 건축주, 시공자 연락처가 변경되어 통화, 면담하는 것이 어려움	• 관계인 연락처 변동내역 확보 필요
공정률	• 공사중단 건축물은 건물준공 이전상태인 바 공정률이 기재된 감리보고서는 없었음 • 공정률은 정비방안, 건축물가치추계 등에 필요한 조사항목이나 담당자 주관적인 추정 등으로 건물별, 지역별로 편차가 큼	• 현장조사를 통한 조사항목 설정 및 판단을 위한 객관적인 기준 제공
구조안전	• 건물공사재개를 위해 일부 정밀 구조안전진단을 받은 경우가 있었으며, 공동주택의 경우 안전진단에 많은 비용(약 3,000만원)이 소요되는 것으로 조사됨 • 구조안전진단은 건축 전문영역이고 사업장 출입 불가 등으로 인해 실태조사에서는 구조안전조사에 한계가 있음	• 육안 조사 항목으로 대체 필요
안전등급 기준	• 공사중단 건축현장 점검업무 매뉴얼 안전등급은 담당자의 주관적 판단으로 의견차이가 있음	• 매뉴얼 객관화로 주관적 판단 최대한 배제

- **(심층조사 단계)** 활용 가능성 여부 판단과 비용 추정의 합리적 기준 마련 필요
  - 문제점: 방치 상태가 건별로 상이하여 건축물 재활용 방안을 모색하고 가치를 객관적으로 평가하기 어려움. 특히 철거비용, 잔존공사비용, 수용시 예상 보상비용 산출을 위한 기준 설정에 한계
  - 개선방향: 정비 필요성이나 활용 가능성을 합리적으로 판단하기 위해서는 관련 항목을 종합적으로 분석할 수 있는 판단 기준을 마련할 필요. 방치 상태를 진단하여 철거 · 유지 · 수용 가능성을 제안하고 정비가 필요할 경우에 한하여 철거 · 잔존공사 · 보상 비용 산출

공사중단 건축물 심층조사 단계에서의 문제점 및 개선방향

구분	문제점	개선방향
소송진행현황 행정조치사항 사업추진현황 담당자의견 등	• 관련 양식이나 협조 의지가 지자체마다 상이하여 정보 취합에 어려움 • (지자체별로 간이보고서, 관리대장 등 다양한 양식으로 중단건축물을 형식적으로 정리하고 있으며, 정비를 위한 실질적인 최신내용, 중요도 순으로 작성할 필요)	• 공사중단 건축물 관리대장에 관련 작성기준 통일
활용방안 도출	• 활용방안은 물리적, 경제적, 법적 검토를 통하여 상세한 대안을 제시할 수 있는바 한정된 시간적 범위 안에서 판단하기 어려움이 있음	• 현재 예정 용도를 기준으로 개략적인 대안을 제시
잔존공사비	• 착공 당시 공사예정금액으로 상세내역(건축, 전기, 설비, 소방 등)이 없이 기재되어 있고, 자료가 오래되어 현재 직접 건축비를 추정하는데 한계가 있음	• 건물신축단가표 책자의 간접법 적용

구 분	문제점	개선방향
예상 수용금액의 산정	• 보상액 추정시 기준시점에 대한 확정일자가 있어야 함 (일반적으로 현장조사 완료일이나 사례별 현장조사일이 상이하므로 일관된 기준이 필요함) • 건물가격 산정시 공사재개에 소요되는 비용을 감안하여 적용하는 문제점이 제기될 수 있음	• 기준시점에 대한 일자를 확정하여 제시함 • 방치경과년수에 따른 조정률을 적용하여 가감조정하도록 함
철거비 산정	• 철거비는 철거의 용이, 공정률, 건물의 구조에 따라 비용의 차이가 상당히 발생함	• 공정률에 따른 개략적인 기준을 제시하고, 추가비용 예상되는 경우 별도 표기

3 공사중단 건축물 실태조사 추진 방안

■ 조사 대상의 범위, 추진 주체별 역할 및 절차 재정립

- 실태조사 대상 차등화 필요: '확정 방치건축물'과 '잠정 방치건축물'
  - 공사중단 건축물을 체계적으로 관리하기 위해서는 조사 · 정비가 시급한 '확정 방치건축물'과 중장기적인 관리가 필요한 '잠정 방치건축물'로 대상을 구분할 필요

공사중단 건축물 실태조사 대상의 구분

구분	대상	비고
확정 방치건축물	• 공사착공 이후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 중 15년 이상 경과[1]하였거나 3회 이상 민원[2]이 제기되어 방치 여부가 확인된 건축물	• 실태 점검을 통해 적극적인 처분 방안 마련 필요
잠정 방치건축물	• 공사착공 이후 사용승인이 완료되지 않은 건축물 중 3년 이상 경과한 건축물	• 현황정보 파악 및 상시 모니터링 필요

- 실태조사 절차를 확립하고 추진 주체별 역할을 정립할 필요
  - 기초지자체는 '세움터' 정보를 기반으로 '잠정 방치건축물'을 파악, 이를 상시적으로 관리하고 이 중 '확정 방치건축물'을 선별하여 광역지자체에 통보하는 한편, 심층조사 결과를 바탕으로 향후 처분방식을 결정 · 정비추진
  - 광역지자체는 기초지자체가 보고하는 방치건축물 현황을 바탕으로 정비계획을 수립하고 정비 예산을 지원함

1) 15년 이상 사용승인이 완료되지 않은 확정 방치건축물은 전체 방치건축물의 6.87%, 16,654건(2014년 기준)
2) 지자체에서 중점 관리되고 있는 방치건축물은 주로 민원을 통해 문제의 심각성이 제기되고 있으며, 지자체 담당자들 또한 민원 대상 시설을 우선 해결할 필요성에 공감(인터뷰 결과)

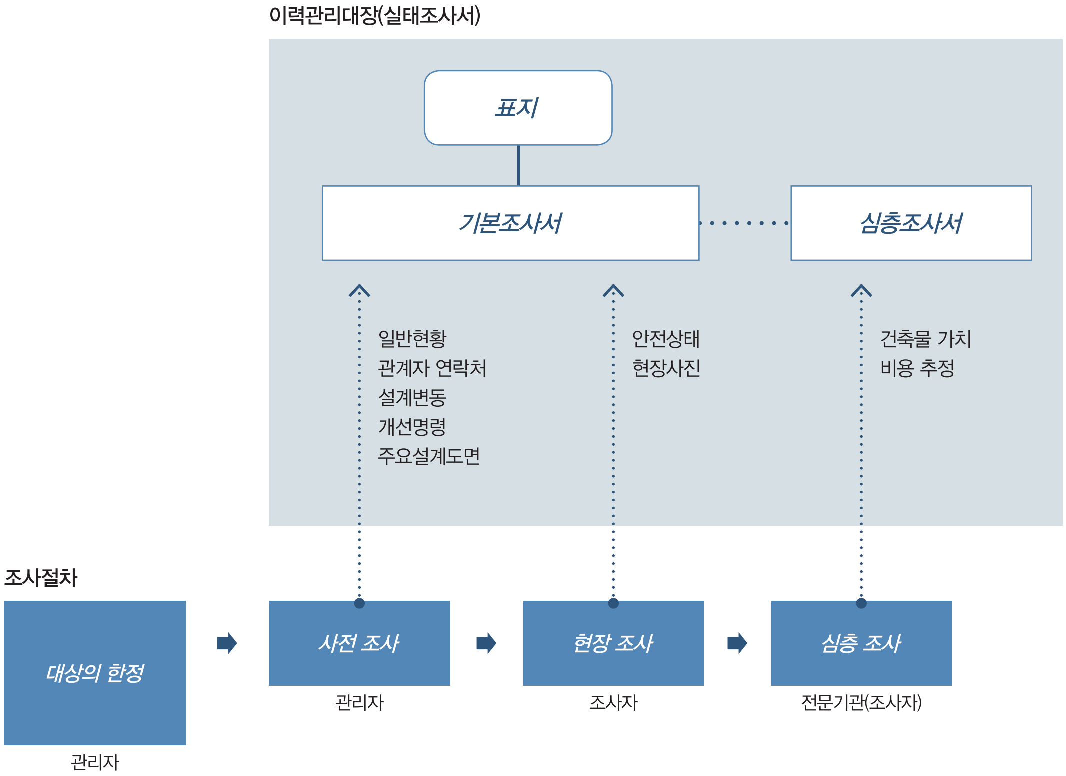
– 국토교통부는 실태점검 및 처분 결정에 따른 예산 확보, 실태점검 전문기관 지정 및 점검 매뉴얼 마련, 상시적인 방치 현황 파악 및 행정처분의 실효성을 확보하기 위한 법령을 정비해야 함

공사중단 건축물 실태조사 절차 및 추진 주체

활용방안의 도출 및 선별적 비용 산출

■ 이력관리대장 마련

- 해당 지자체 방치건축물 관리자 책임 하에 이력관리대장을 작성하도록 함
  - 방치건축물 관련 자료를 체계적으로 관리하고 현장 상태 변화를 파악하기 위해서 지자체에서 이력관리대장을 작성하도록 함
  - 시기별 지자체 점검 결과를 기록하고 국토교통부와 전문기관의 정기 실태조사 결과를 함께 기재: 표지, 기본조사서, 심층조사서 세 부분으로 구성



이력관리대장 구성과 조사절차 간의 관계

■ 조사 매뉴얼 작성

- 절차별 조사사항 및 방법, 점검 및 판단 기준을 명시한 조사 매뉴얼 작성
  - 절차별로 지자체에서 준비해야 하는 사항, 조사전문기관이 준비해야 할 사항과 업무권한을 구분하여 적시하고 각 항목별로 조사방법 기술

- 이력관리대장을 국토교통부 방치현장 점검 매뉴얼과 연계하여 업무 혼선 방지
  - 조사매뉴얼에 따라 단계별로 조사한 사항을 관리자 확인을 통해 이력관리대장에 기재할 수 있도록 제도화할 필요

■ 조사 항목 객관화

- 조사 및 진단 절차를 명확하게 구분
  - 방치건축물 기본 정보를 수집 · 확인하는 '현장조사'에서는 조사항목을 단순하고 명료하게 구성할 필요. 건축물의 활용 가능성을 평가하는 '심층조사'에서는 이전 단계 조사 결과를 종합적으로 분석할 수 있도록 합리적인 분석 기법을 도입할 필요

- 공정률, 안전상태, 비용 추정에 대한 객관적 조사항목 도출 필요[3)]
  - (공정률) ① 설계자, 시공자 등 관련자 면담을 통한 진행 상태 파악, ② 신축단가표를 활용하여 공사항목별 완성률 파악, ③ 각 공정률을 대표할 수 있는 사진을 참고하여 육안으로 판별하는 방법 병행 필요
  - (안전상태) 부속물 · 대지 · 건축물로 구분하여 각 항목별로 유무 여부 기록하고 이를 종합하여 판단하도록 함
  - (철거비용) 장비 진입가능 여부, 인근 건축물과의 인접 거리 등 철거 용이성에 따라 비용 차이가 발생하므로 철거 여부 확정 이후에 기본적인 철거비용을 산정하고 그 외 추가비용 발생 가능성을 적시하도록 함
  - (사업성 평가) 시 · 도 단위의 투지수익률을 적용하여 판단

4 공사중단 건축물 실태조사의 효율적 시행을 위한 제도 개선 방안

■ 방치건축물 자동 신고의무 마련

- 공사중단 여부를 파악하기 위한 「건축법」상 절차 마련
  - 현행 법령 하에서는 착공 이후 공사가 중단될 경우 이를 파악할 수 있는 제도적 수단과 방법이 부재하여 공사중단 시점을 파악하는 것이 어려움
  - 착공신고 이후 사용승인 신청 이전 공사 중단여부를 판단하기 위한 절차 마련 필요. 착공신고서에 명시하는 준공예정일을 초과할 경우 공사지연 사유를 명시한 '공사지연사유서'를 제출하도록 제도화할 필요

3) 본고에서 제안하는 조사항목은 한정된 사례를 대상으로 한 시범 실태조사를 통해 도출하였으므로 공식적인 실태조사 실시 이후 다양한 사례에 대한 조사 결과를 바탕으로 지속적으로 보완할 필요가 있음

■ 지자체 역할 확립 및 이력관리대장 작성 · 운영

- 실태조사를 효율적으로 수행하기 위해 지자체의 이력관리대장 작성 · 운영을 의무화할 필요
  - 이력관리대장은 지자체 담당 공무원이 일상적으로 관리하며, 현장조사와 심층조사 결과를 반영하여 정기적으로 대장을 갱신하도록 함
  - 이력관리대장 작성 · 운영, 현장의 관리 · 안전 상태 관리 업무에 소요되는 업무량과 업무 지속성을 고려하여 전담인력을 배정할 필요

■ 위험요소 철거 및 실태조사를 위한 강제 근거 및 재정 확보

- 위해(危害)를 방지하기 위해서 공공부문의 강제집행 권한을 강화할 필요
  - 방치 현장에 대한 관리가 소홀할 경우 범죄가 발생하거나 주민 안전이 위협받는 등의 문제가 발생하고 있으므로 이행 강제 또는 행정대집행 등 공권력을 행사할 수 있도록 하는 제도 근거를 마련할 필요

- 실태조사 수행 및 정비를 위한 예산 확보 필요
  - 실태조사를 합리적으로 수행하기 위해서는 비용이 확보되어야 하며, 조사 결과를 바탕으로 방치건축물을 정비하거나 관리상태를 개선하여 위험 요소를 제거하기 위해서는 정비기금을 편성 · 지원할 필요가 있음

임유경 부연구위원(031-478-9615, yklim@auri.re.kr)
임현성 연구원(031-478-9638, archilim@auir.re.kr)

(auri) 건축도시공간연구소 **발행처** 건축도시공간연구소 **발행인** 제해성
주소 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301
전화 031-478-9600 **팩스** 031-478-9609 www.auri.re.kr

designed by_ HANA 02-2273-7294