

고 시

◆ 서울특별시고시 제2025-358호

「서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획」 고시

「공사중단 장기방치건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조 및 「서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 조례」 제4조 및 제5조에 따라 ‘서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획’을 다음과 같이 고시합니다.

2025년 7월 10일

서울특별시장

1. 서울특별시 공사중단 장기방치건축물 정비계획 수립배경

- 공사중단 장기방치 건축물의 부작용
 - 도시미관 저해 및 붕괴·낙하물 등 안전사고 발생 우려
 - 현장 주변의 우범화 등 사회적 문제 우려
 - ☞ 주민 생활안전과 건축자원의 효율성 제고 등 정비 필요
- 공사중단 장기방치 건축물 정비 추진
 - 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제정 및 시행(2014년 시행, 2022년 3월 일부개정)
 - 국토교통부 ‘제3차 공사중단 장기방치 건축물 정비기본계획’ 수립(2022년)
 - 서울특별시 ‘공사중단 장기방치 건축물 정비계획(3차)’ 수립 추진(2024년)

2. 서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획 수립개요

- 근거: 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조
 - 국토교통부 정비기본계획(‘22년 12월)에 따라 서울특별시장이 정비계획 수립
 - ※ 정비계획 수립용역 : ‘24. 03. 16. ~ ‘25. 3. 30.
- 목적: 공사중단 현장의 안전확보 및 사업재개 촉진
- 수립주체/방법: 서울특별시장/직접
- 수립대상: 국토교통부 실태조사를 통하여 착공 후 공사를 중단한 기간이 총 2년 이상으로 확인된 건축물
- 정비계획 범위
 - 시간적 범위: 2022년 (3년 마다 재정비)
 - 공간적 범위: 25개 자치구(서울시 내 11개 사업장)
 - ※ 국토교통부 3차 정비기본계획에는 12개소 반영되었으나, 사용승인으로 정비 완료된 1개

소 제외

3. 서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획 수립 내용

○ 정비계획 목표

- 도시미관 개선 및 시민의 생활환경 향상
- 토지 및 건축자원 활용과 지역경제 활성화
- 각 자치구 정비역량의 체계적인 기반 마련

○ 정비방법 결정기준

- 항목별 결정기준(시급성 및 파급효과, 사업성, 기존건축물 활용성, 지자체/이해관계자 추진 의지, 사업추진 용이성)에 대해 교차분석을 수행하였으며, 공사중단 건축물의 상황과 정비 여건 및 필요성을 종합적으로 고려하여 정비방법과 우선순위를 결정하였음
- 공공주도 : 지자체 · LH · SPC 등이 공정률, 시장상황 등 개발여건을 종합 고려하여 취득 · 수용 후 철거 · 신축 · 공사재개 추진
- 공공지원(자력재개) : 구조물 상태가 양호하고 공정율이 높은 경우, 공사비의 보조 또는 용자, 분쟁의 조정 등을 통해 자력재개 추진
- 직권철거 : 장기간 방치되어 건축물의 잔존가치가 거의 상실되고, 안전사고 발생 우려 및 도시미관 저해 등이 심각하여 철거가 불가피하다고 판단하는 경우
 - ※ 철거명령 및 대집행: 장기간 방치되어 건축물의 잔존가치가 거의 상실되고, 안전사고 발생 우려 및 도시미관 저해 등이 심각하여 철거가 불가피하다고 판단하는 경우
- 안전조치명령 : 공공정비 및 자력재개가 어려운 경우는 현장점검을 통해 안전펜스 및 안내판 설치, 가설시설물 정비 등 최소한의 안전조치 실시

○ 정비계획 결정

구분	계	완료 (해결)	공공주도 (취득정비/위탁사업/대행사업)	철거 (직권철거/ 철거명령)	공공지원 (공사비보조/ 분쟁조정)	안전조치명령
개소	12	1	0	1	0	10

4. 기타 안내사항

- 기타 상세한 내용은 서울특별시 건축기획과 건축관리팀(전화 02-2133-7113) 및 해당 구청의 방치건축물 담당부서(붙임2)로 문의하시기 바랍니다

붙임 1. 서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(3차) 1부

2. 방치건축물 담당부서(연락처) 1부. 끝.

(붙임1)

서울특별시 공사중단 장기방치 건축물 정비계획(3차)

표 4-10. 서울특별시 공사중단 건축물 3차 정비계획(안) 총괄

No.	소재지		용도	중단 기간	공공주도			철거		공공지원		안전 조치 명령	비고
					지자체 주도 (취득)	위탁 사업	대행 사업	직권 철거	철거 명령 (허가 취소)	공사비 보조	분쟁 조정		
1	종로구	동송동 25-3	단독 주택	13년 5개월								●	
2		명륜3가 142-1	단독 주택	20년 5개월								●	
3		평창동 566-1	기타 시설	21년								●	
4		평창동 389-1외 2필지	공동 주택	19년 8개월								●	해체공사 완료
5	도봉구	방학동 705-9	공동 주택	11년 5개월								●	
6		방학동 611-2	공동 주택	4년 1개월	-	-	-	-	-	-	-	-	사용승인 완료
7	관악구	봉천동 704-1	주상 복합	12년					●				
8	강남구	청담동 5-18외 5필지	판매 시설	15년 3개월								●	공사재개
9	중랑구	망우동 산69-1외 8필지	판매 시설	25년								●	
10		면목동 14-10외 1필지	단독 주택	10년 6개월								●	
11	금천구	독산동 146-8	공동 주택	5년 2개월								●	공사재개
12	성북구	성북동 1-157	단독 주택	9년								●	해체공사 완료

(붙임2)

방치건축물 담당부서

구	담당부서	연락처	비 고
종로구	건축과	02-2148-5830	
도봉구	건축과	02-2091-3654	
관악구	건축과	02-879-6411	
강남구	건축과	02-3423-8844	
중랑구	건축과	02-490-4454	
금천구	건축과	02-2251-1720	
성북구	건축과	02-2241-2241	