

공사중단 장기방치 건축물
종로구 다세대주택 선도사업계획

2018. 11.

목 차

I. 계획개요	1. 계획수립 배경	01
	2. 계획수립의 범위	01
	3. 선도사업계획 관련 절차	03
II. 공사중단 현황 및 문제점	1. 건축물 현황	07
	2. 공사중단 방치건축물 현황 및 문제점	10
III. 선도사업 추진 경과	1. 선도사업 선정 절차 및 경과	15
	2. 추진현황	16
IV. 선도사업 계획	1. 관련법	19
	2. 정비여건 분석	
	(1) 기초현황 분석	19
	(2) 정비방법 결정을 위한 분석	27
	(3) 현황분석 종합	30
	3. 정비방법 결정	31
	4. 계획의 집행 및 관리	
	(1) 정비사업 기간, 방법	33
	(2) 매각계획	33
	(3) 건축주 및 이해관계자 보상계획	33
	(4) 사업비 규모 및 재원조달계획	33

I. 계획개요

제1장 계획수립 배경

제2장 계획수립의 범위

제3장 선도사업계획 관련 절차

1. 계획수립 배경

■ 관련 법령에 따라 선도사업으로 선정 및 추진

- 「공사중단 장기방치 건축물 정비 등에 관한 특별조치법」 (이하 「방치건축물 정비법」) 제13조의3(공사중단 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) 및 동법 시행령 제12조의2(공사중단 건축물 정비 선도사업)에 의거 추진

■ 공사중단 건축물 선도사업의 체계적인 계획 마련

- 선도사업 선정에 따른 정비사업의 조속한 시행 및 체계적 정비계획 마련
- 이를 토대로 향후 다양한 정비사업에 대한 체계적인 정비계획 수립 및 사업추진을 유도

2. 계획수립의 범위

(1) 공간적 범위

■ 서울특별시 종로구 다세대주택 (선도사업)

- 서울특별시 종로구 평창동 389-1, 389-6, 389-7

(2) 시간적 범위

■ 기준년도 : 2018년, 목표연도 2020년

(3) 내용적 범위

■ 법적 근거

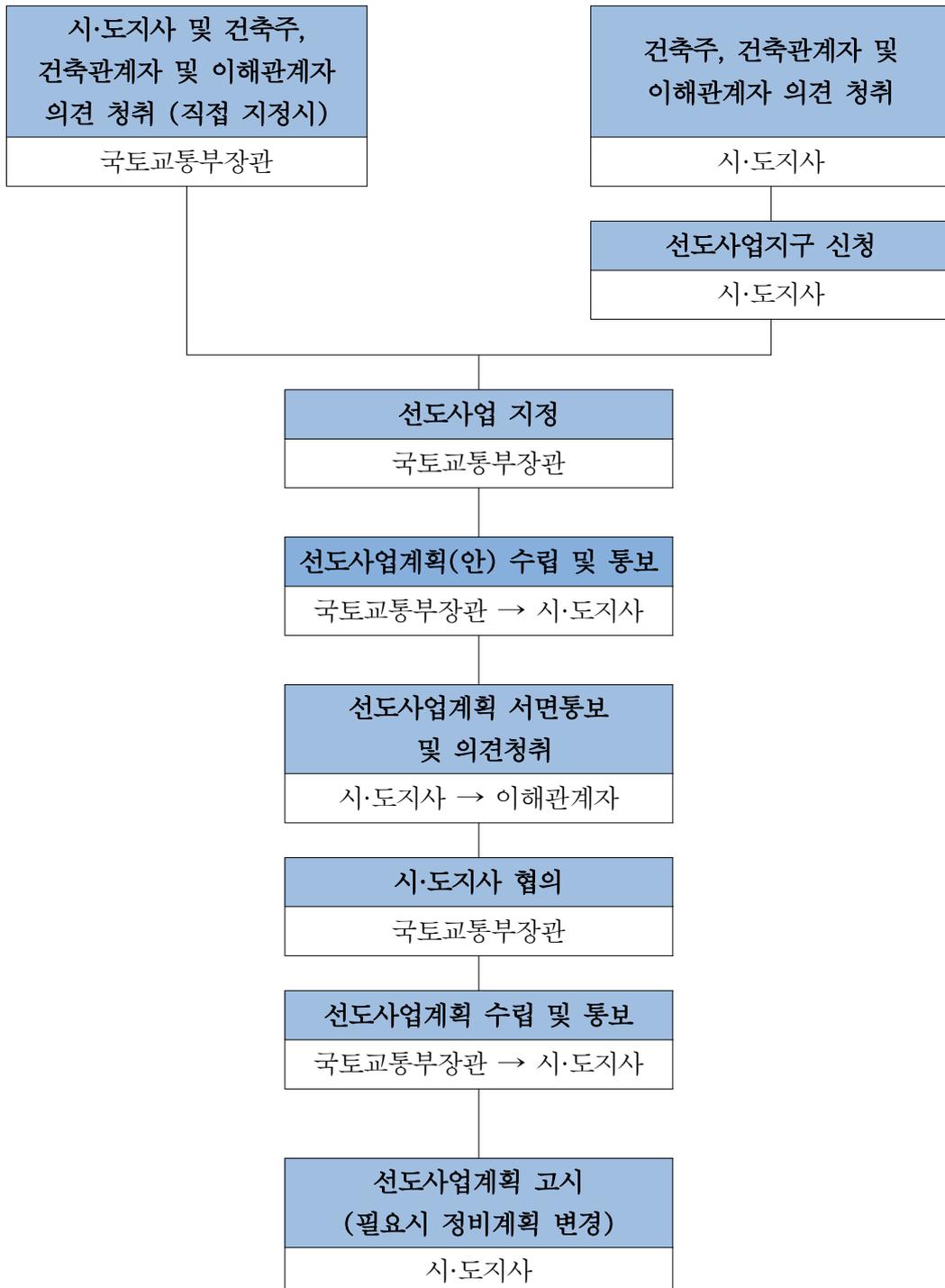
- 「방치건축물정비법」 제13조의3 및 동법 시행령 12조의2

■ 수립항목

구 분	수립항목	비 고
법 제13조의3 법 제6조의1	<ul style="list-style-type: none"> ■ 정비사업의 기간 ■ 공사중단 건축물의 정비여부 및 정비방법 ■ 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획 ■ 공사중단 건축물등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산 계획 ■ 정비사업을 위한 재원조달 계획 	
시행령 제12조의2 시행령 제5조의1	<ul style="list-style-type: none"> ■ 법 8조에 따른 공사비용 융자의 금리수준 설정 기준 ■ 공사중단 건축물별 정비 우선순위 ■ 총 정비사업비 규모 ■ 그 밖에 시·도지사가 공사중단 건축물의 정비에 필요하다고 인정하는 사항 	

3. 선도사업계획 관련 절차

■ 선도사업 선정 및 계획수립 절차



Ⅱ. 공사중단 현황 및 문제점

1. 건축물 현황
2. 공사중단 방치건축물 현황 및 문제점

1. 건축물 현황

(1) 위치 및 입지

1) 위치 및 기본현황

■ 지구현황 및 위치

건물명	종로구 다세대주택	
소재지	서울시 종로구 평창동 389-1, 6, 7	
대지면적	1,855㎡	
지역·지구	전용주거지역 (1종)	
규 모	지하2층, 지상2층	



현황사진 전경 1



현황사진 전경 2



(2) 건축물 일반현황

1) 건축물 허가내용

- 허가일 : 2002. 2월
- 착공일 : 2002. 4월
- 건축주 : (주)오해븐파이낸스
- 설계자 : 종합건축사사무소 토우건축
- 건물용도 : 공동주택(다세대)
- 공사중단(사업성악화로 건축주 공사 중단) : 2004년 3월 (공정 25%)

[표] 건축물 개요

대지면적	건축면적	연면적	층 수	용적률
1,855㎡	849.2㎡	2,420.83㎡	지하2층, 지상2층	84.82%

2) 사업개요 및 세부현황

구분	내용			
공사명	종로구 다세대주택 신축공사			
대지위치	서울시 종로구 평창동 389-1, 6, 7			
대지면적	1,855㎡			
지역·지구	제1종 전용주거지역	건축 허가일	'02. 2월	
건축면적	849.2㎡	건폐율	45.92%	
연면적	2,420.83㎡	용적률	84.82%	
조경면적	법정	92.75㎡ (대지면적 5%)	계획	323.39㎡
주차대수	· 법정주차대수 : 22대 · 설계주차대수 : 22대			
냉·난방설비	개별 냉·난방			
구조	철근콘크리트구조			
건축내용	공동주택(다세대주택) 4개동			
	세대수 : 13호			
	지하2층, 지상2층			

2. 공사중단 방치건축물 현황 및 문제점

(1) 공사중단 및 방치 사유

1) 공사중단 사유

■ 사업성 악화로 인한 건축주 자체 중단

- 건축허가('02.02월) 및 공사착공('02.04월) 후 건축주가 분양성 향상, 사업성 개선을 목적으로 건축물 배치 및 세대수 변경이 필요하다고 판단하여 설계변경 검토 결과 사업성 개선방안이 여의치 않아 공사 중단('04.03월)

2) 방치사유

■ 사업추진 전략 수립 지연 (건축주)

- '04.03월 공사중단 후 평창동 주변여건에 최적화 된 주거유형 및 주요고객 선호 평형대 파악, 적절한 공급시기와 분양가 결정 등 사업추진 전략 수립이 지연됨

■ 사업재개 시점 조율 (건축주)

- 경기활성화 시점을 감안한 수요발굴 방안 및 주택공급 시기, 분양가 결정 등을 종합적으로 고려하여 사업재개 시점 조율

(2) 방치현황

■ 관리현황

- '04.03월 공사중단 후 14년 7개월째 방치되어 있으며, 미관개선 및 주민 민원 예방과 안전사고 방지를 위하여 건축주가 안전휀스를 설치하여 관리 중

■ 시공현황

- 현장조사를 통해 파악한 시공현황을 공종별로 정리하면 다음과 같음

[표] 현장조사에 의한 시공현황

공 종	시공현황	비 고
가설공사	안전휰스 및 공사용 비계가 설치되어 있으나, 지속적인 관리가 필요함 (관리미흡)	
철근콘크리트공사	골조공사(지하2층 ~ 지상2층) 중단 (골조공사를 위한 유로폼, 비계가 존치되어 있음)	
내장공사	일부 단열재, 결로방지재 등이 설치되어 있음	
기타	장기간 방치되어 현장관리가 매우 미흡	

방치현황 사진 전경 및 내부현황



전경(전면)



전경(전면)



전경(동측)



내부

(3) 문제점

1) 구조물 노후화 및 시민안전 위협

- 골조를 재활용하여 사업을 추진하고자 건축물 구조안전점검(정밀안전점검, 용역 '18.06월 ~ 07월) 시행하였으며 점검결과 C등급으로 평가 되어 골조 활용이 가능하나 철근 녹 발생, 중성화 등 구조물 노후화가 계속될 시 구조물 재활용에 문제가 발생할 수 있음
- 현장관리를 위한 안전휀스, 골조공사용 비계 등이 장기간 관리없이 방치되어 인근 주택단지 및 보행자의 안전을 위협하고 사고발생 가능성 높음

2) 사업지(평창동) 주변 미관 및 경관 저해

- 종로구 다세대주택이 위치한 평창동 일대는 고급주택지가 입지한 지역으로 당해 건축물이 장기간 관리없이 방치되어 인근 고급주택지 미관 및 경관 저해 등 악영향
- 고급주택이 위치한 양질의 주거생활권에서 조망되는 흉물스런 이미지로 인한 인근 주민 정신적 고통 유발

3) 지역주민 민원 발생 및 지자체 행정력 낭비 초래

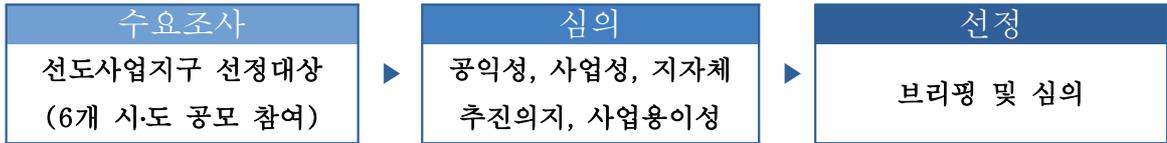
- 건축주가 설치 후 관리없이 방치된 안전휀스, 관리가 미흡한 현장내부, 흉물스러운 공사용 비계 등으로 인하여 인근 주민으로부터 지속적인 민원 발생
- 안전관리 및 공사재개 요청 민원으로 인한 지자체 업무 지장 초래

Ⅲ. 선도사업 추진 경과

1. 선도사업 선정 절차 및 경과
2. 추진현황

1. 선도사업 선정절차 및 경과

■ 선정절차



■ 추진경과

시 기	주요 내용																																																									
2016. 7. 19	선도사업지구 선정을 위한 지자체 수요조사 시행																																																									
2016. 9. 19	수요조사 결과 - 전체 387개('16.8월 기준) 현장 중 6개 시·도 공모 참여 (단위 : 곳)																																																									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <thead> <tr> <th>지역</th> <th>합계</th> <th>서울</th> <th>부산</th> <th>대구</th> <th>인천</th> <th>광주</th> <th>대전</th> <th>울산</th> <th>세종</th> <th>경기</th> <th>강원</th> <th>충북</th> <th>충남</th> <th>전북</th> <th>전남</th> <th>경북</th> <th>경남</th> <th>제주</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전체</td> <td>387</td> <td>23</td> <td>15</td> <td>3</td> <td>15</td> <td>7</td> <td>9</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>52</td> <td>63</td> <td>37</td> <td>56</td> <td>22</td> <td>16</td> <td>30</td> <td>12</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>수요</td> <td>19</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>9</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	지역	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	전체	387	23	15	3	15	7	9	2	1	52	63	37	56	22	16	30	12	24	수요	19	2	-	-	-	-	-	-	-	1	3	-	9	1	3	-	-	-
지역	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주																																								
전체	387	23	15	3	15	7	9	2	1	52	63	37	56	22	16	30	12	24																																								
수요	19	2	-	-	-	-	-	-	-	1	3	-	9	1	3	-	-	-																																								
2016. 11. 18	지자체 브리핑 및 심의																																																									
2016. 12. 1	최종선정 및 통보 - 서울시 종로구 다세대주택 등 총 4곳 (예비포함)																																																									
2016. 12. 14	국토부 - 서울시 종로구 - LH 업무협약 체결																																																									

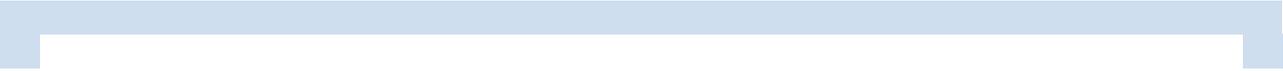


[사진] 공사중단 방치건축물 정비 선도사업 협약식

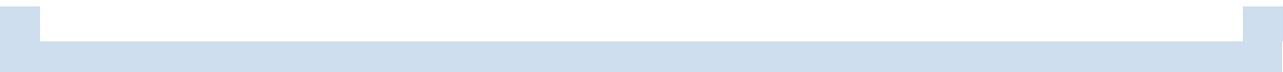
2. 추진현황

(1) 일정 및 주요내용

일 시	주요 내용	비 고
2017. 3. 23.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업자 매칭 협의 (건축주-민간사-LH) <ul style="list-style-type: none"> • (소유자) 시세보다 높은 토지 보상가 희망 • (민간사) 시세를 반영한 토지매매 필요 ☞ 소유자와 민간사간 이견이 커 사업자매칭 무산됨 	
2017. 6. 23.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 설계지원 협의 (건축주-민간사-LH) <ul style="list-style-type: none"> • 기존 불합리한 설계안 개선을 통해 최적의 대안을 마련하고자 실무회의 개최 	
2017. 9. 25.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업추진 회의 (건축주-설계사-신탁사-LH) <ul style="list-style-type: none"> • 소유주 요구사항인 “구조안전진단” 부분에 대해 계약 체결 완료 등 사업 추진 여건 확정 시 국토교통부와 실무협의를 개최하여 구체적 지원방안 검토 	
2017. 11월	<ul style="list-style-type: none"> ■ 설계감리용역 계약 체결 (건축주-설계사) 	건축주 자력재개 결정
2018. 1. 5.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업추진 실무협의 (국토부-종로구청-LH) <ul style="list-style-type: none"> • 신속한 사업재개를 위하여 지자체 협의 후 맞춤형 정비지원의 일환으로 구조안전진단 지원하기로 협의 (단, 협약서 등 안전장치 필요) 	
2018. 6 ~ 7월	<ul style="list-style-type: none"> ■ 구조안전진단(정밀안전점검) 용역 시행 <ul style="list-style-type: none"> • 맞춤형 정비지원의 일환으로 안전진단 용역 지원 	
2018. 7. 26.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건축위원회 심의 완료 	건축주
2018. 10월	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건축허가(변경) 신청 예정 	건축주



IV. 선도사업 계획

1. 관련법
 2. 정비여건 분석
 3. 정비방법 결정
 4. 계획의 집행 및 관리
- 

1. 관련법

□ 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법

「방치건축물정비법」 제13조의3(시행 '16.1.19) 및 동법 시행령 12조의2 (시행 '16.7.19.)

- 선도사업 추진근거 및 지원사항, 계획의 수립 및 추진절차
- 선도사업 대상 공사중단 건축물로 지정 등

2. 정비여건 분석

(1) 기초현황 분석

■ 종로구 인구 추이 분석

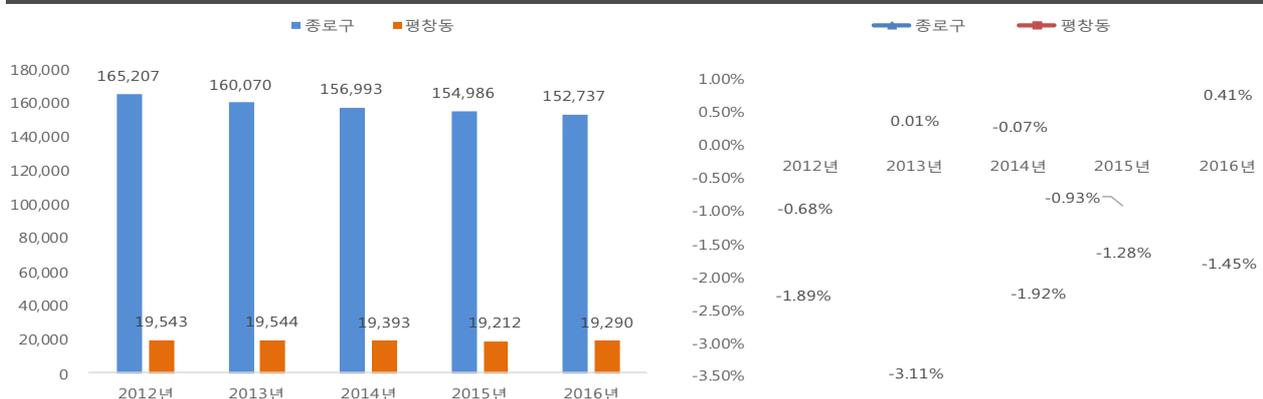
- 종로구의 인구는 최근 5년간 약 1만 3천명이 감소되었고, 평균 -1.93%의 감소율을 보였다. 특히 평창동은 최근 5년간 약 2백 5십명이 감소하였고 평균 -0.25%의 감소율로 종로구보다 더 낮은 감소율을 보이는 것으로 분석되었다.

종로구 인구 추이

구 분	2012년		2013년		2014년		2015년		2016년	
	총인구(명)	증가율								
종로구	165,207	-1.89%	160,070	-3.11%	156,993	-1.92%	154,986	-1.28%	152,737	-1.45%
평창동	19,543	-0.68%	19,544	0.01%	19,393	-0.07%	19,212	-0.93%	19,290	0.41%

인구 변동 현황(명)

인구 변동률



■ 종로구 연령별 분포 현황

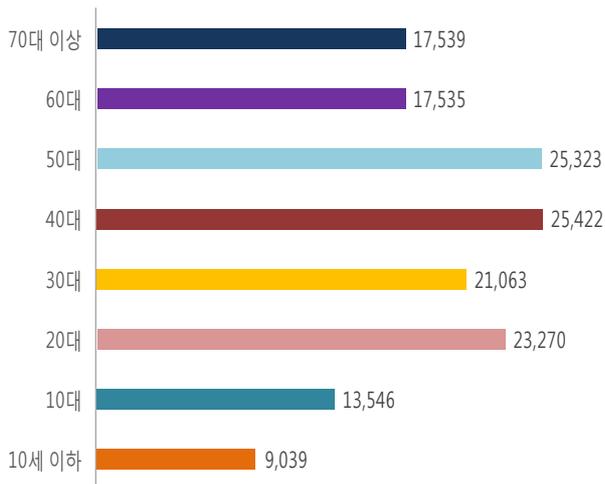
- 종로구 연령별 인구현황은 2016년 4/4분기 기준 총 152,737명 중에서 40대, 50대, 20대 순으로 나타났다. 인구 분석 결과 40~50대의 중·장년층과 20대의 젊은층이 혼재하여 있으며, 상대적으로 60대 이상 노년층의 비율도 높게 나타나는 것으로 분석되었다.

종로구 연령별 분포 현황

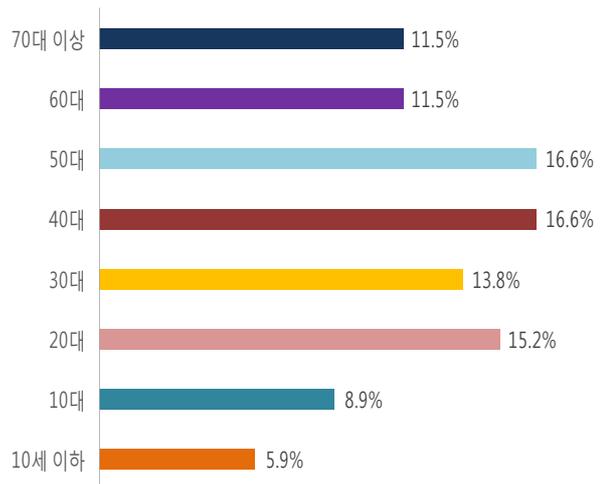
구 분	10세 이하	10대	20대	30대	40대	50대	60대	70대 이상	합계
인구수(명)	9,039	13,546	23,270	21,063	25,422	25,323	17,535	17,539	152,737
비 율	5.9%	8.9%	15.2%	13.8%	16.6%	16.6%	11.5%	11.5%	100.0%

※ 출처 : 종로구청 홈페이지

연령별 현황(명)



연령별 비율



■ 종로구 주택 현황

- 종로구 주택은 2014년 기준 총 55,275가구 중 단독주택 비중이 17.55%를 차지하고 있으며, 그 외 다가구주택, 아파트, 단독주택, 다세대주택 순으로 분포되는 것으로 분석되었다. 주택보급률은 91.1%로 나타났으며, 아파트 21.91%, 다세대주택 17.16%, 다가구 주택 31.93%를 나타내고 있다. 종로구 연도별 세대수는 2010년 이후 현재까지 지속적인 하락세를 보이고 있으며, 2016년 기준 2010년 대비 약 -7% 하락세를 보이고 있다.

유형별 주택현황(2014년 기준)

구분	단독주택	연립주택	다세대주택	아파트	다가구주택	기타	합계	주택보급률	비고
----	------	------	-------	-----	-------	----	----	-------	----

가구수 9,701 5,592 9,486 12,113 17,654 729 55,275



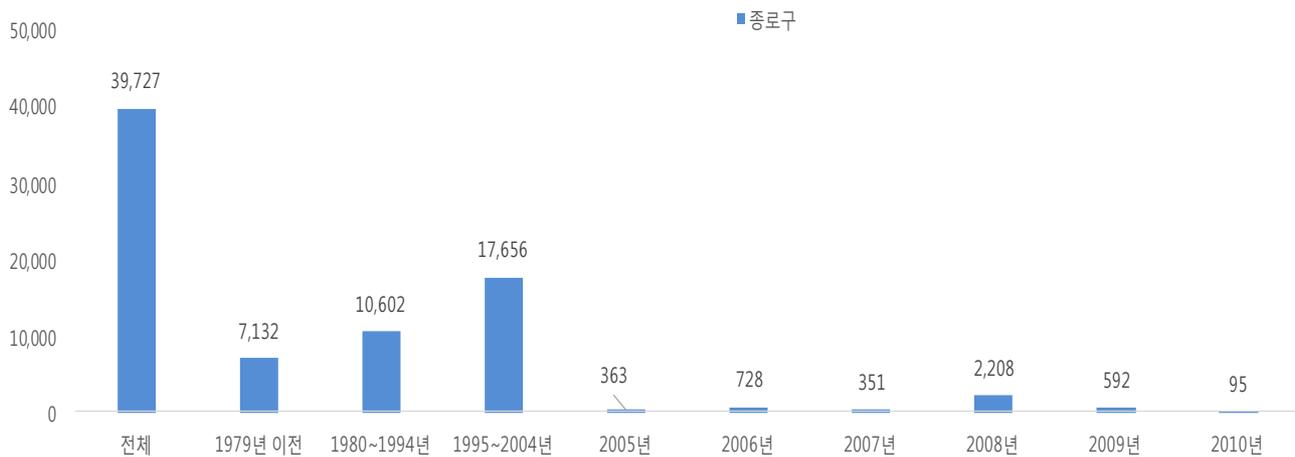
■ 연도별 공급 현황

- 종로구 지역의 주택공급은 2004년 이전 총 35,390세대를 공급하였으며, 전체 공급 세대 중 약 89%를 차지하고 있다. 2005년 이후 주택 공급 물량은 현저히 저조하며, 2008년 2,208세대를 제외하면 극히 미미한 상황인 것으로 분석되었다. 후보지가 속한 평창동 지역은 전체 약 5,630세대 중 단독주택이 전체 약 2,908세대, 51.6%를 차지하는 것으로 분석되었다.

연도별 공급 현황

지역	전체	단독주택	단독주택 -일반	다가구주택	단독주택 -영업겸용	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물
종로구	41,350	14,429	8,481	4,712	1,236	11,067	5,504	9,621	729
평창동	5,630	1,596	1,312	226	58	911	2,341	745	37

(단위 : 세대)



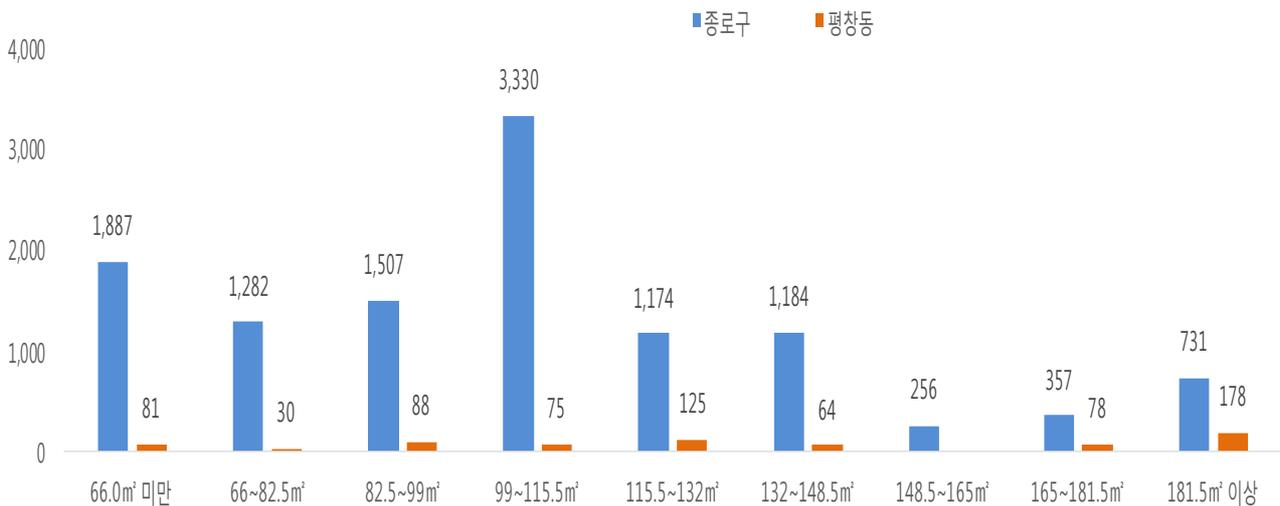
■ 면적별 공급 현황

- 종로구 지역의 면적별 분포는 99~115.5㎡ 미만 28.4%, 66㎡ 미만 16.1%로 두개 평형대가 전체 세대의 약 44.5%를 차지하고 있다. 평창동의 경우 181.5㎡ 이상 24.8%, 115.5~132㎡ 미만 17.4%로 두 평형대가 전체 세대의 약 42.2%를 차지하고 있는 것으로 분석되었다. 82.5~99㎡ 미만 12.2%, 66㎡ 미만 11.3%, 99~115.5㎡ 미만 10.4%의 순으로 나타나고 있다.

면적별 공급 현황

지역	구분	66.0㎡ 미만	66~82.5㎡	82.5~99㎡	99~115.5㎡	115.5~132㎡	132~148.5㎡	148.5~165㎡	165~181.5㎡	181.5㎡ 이상
종로구	세대	1,887	1,282	1,507	3,330	1,174	1,184	256	357	731
	비율(%)	16.1	10.9	12.9	28.4	10.0	10.1	2.2	3.0	6.2
평창동	세대	81	30	88	75	125	64	-	78	178
	비율(%)	11.3	4.2	12.2	10.4	17.4	8.9	-	10.8	24.8

(단위 : 세대)



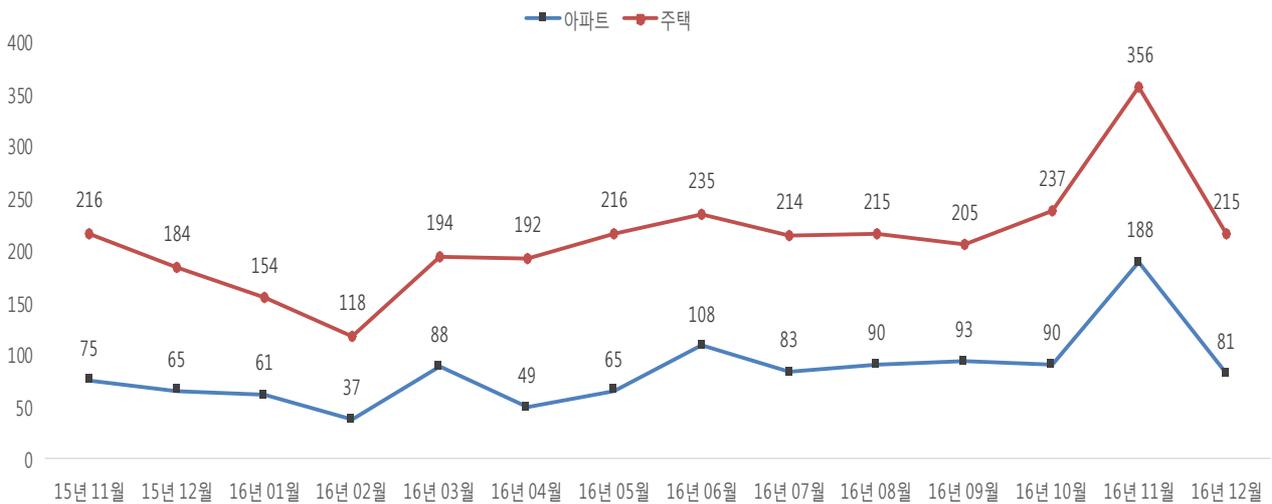
■ 매매 거래량 분석

- 종로구 지역은 아파트 거래량보다 주택의 거래량이 더 많은 것으로 나타나고 있으며, 상승과 하락의 추이가 비슷하게 나타나고 있다. 2016년 11월 전월 대비 주택은 50.2%, 아파트는 108.8%의 급격한 상승을 보였으나, 12월 들어 아파트 -56.9%, 주택 -39.6%의 급격한 하락세를 보이고 있다.

매매 거래량 분석

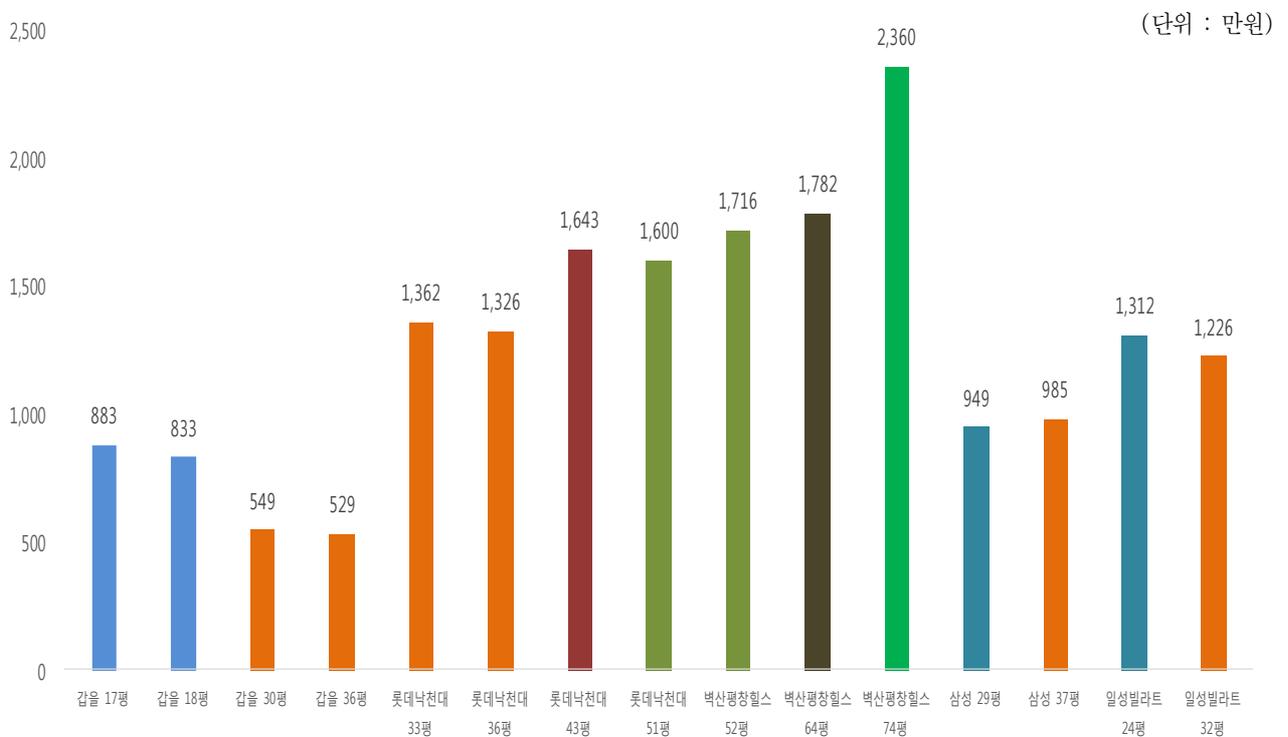
지역	15년 11월	15년 12월	16년 01월	16년 02월	16년 03월	16년 04월	16년 05월	16년 06월	16년 07월	16년 08월	16년 09월	16년 10월	16년 11월	16년 12월
아파트	75	65	61	37	88	49	65	108	83	90	93	90	188	81
주택	216	184	154	118	194	192	216	235	214	215	205	237	356	215

(단위 : 건)



■ 주변시세 분석

- 평창동 지역의 아파트의 시세를 분석하였다. 평창동 지역의 아파트 최고가는 벽산 블루밍힐스 74평 평당 2,360만원으로 나타났으며, 그 외 롯데캐슬 로잔 75평 2,064만원 등으로 대형평형 일수록 높게 형성되고 있었다. 그 외 평형대는 1,300~1,700만원대를 형성하고 있는 것으로 분석되었다. (갑을, 삼성, 일성 빌라트 및 10평형대 제외)



■ 종로구 현황 종합

종로구 현황 종합

구 분	내 용		구 분	내 용	아파트	
인구	기준 일자	2016년	매매가격	기준 일자	2016년 12월	
	총 인구	152,737명		1개월 변동률	0.48%	
	전년대비	-1.45%		3개월 변동률	1.21%	
	35세 미만	56,539명		6개월 변동률	2.39%	
	35~55세 미만	48,421명		1년 변동률	3.09%	
	55세 이상	42,137명		3.3㎡ 당 가격	1,653만원	
순 전입	기준	2016년	전세가격	기준 일자	2016년12월	
	최근 1년 인구	-2,782명		1개월 변동률	0.18%	
주택 현황	기준	2010년		3개월 변동률	0.94%	
	총 가구수	41,350호		6개월 변동률	2.6%	
	아파트 비율	26.76%		1년 변동률	5.9%	
	노후 아파트 비율	37.63%		3.3㎡ 당 가격	1,209만원	
아파트	기준	2016년 12월	거래량	기준 일자	2016년 12월	
	분양	최근 6개월		195세대	1개월 (누적)	136건
		최근 1년		195세대	6개월 (누적)	770건
	분양가 (㎡ 당)	최근 6개월		661만원	1년 (누적)	1,336건
		최근 1년		661만원	전년 동월 대비	51.11%
	미분양	현재		-		

(2) 정비방법 결정을 위한 분석

분석 1 시급성 및 파급효과

(작성일 : 2018년 10월 기준)

구 분		작 성 내 용					
사업명		공사중단 장기방치 건축물 종로구 다세대주택 선도사업					
소재지		서울특별시 종로구 평창동 389-1, 389-6, 389-7					
입지 여건	사업부지	평창동 고유의 부촌 이미지를 갖추고 있으며 북한산 조망권 등 자연환경 양호					
	교통,기반시설	2차선 간선도로에 접하고, 버스정류장과는 800m 이내					
상위계획 검토사항		당해 사업지가 2013년 지구단위계획 구역으로 지정되었으나, 지자체 질의 및 유권해석 결과 지구단위계획 결정 시점보다 먼저 건축허가('02.02월)를 득하였기에 당초 허가받은 다세대주택으로 건축 가능함					
토지현황		소유자	㈜오해븐	면적 (m ²)	1,855	용도 지역	전용주거지역 (1종)
건축물 현황	규모(허가사항)	대지면적 (1,855m ²), 건축면적 (849.2m ²), 연면적 (2,420.83m ²), 건폐율 (45.92%), 용적률 (84.82%), 규모 (지하2층, 지상2층)					
	구조	RC (O)	SRC ()	SC ()	기타 ()	허가일	'02.02월
	공사중단여부	공사중단 시기	공사중단기간	현 공정률	현황	골조공사 중단	
		2004. 03월	175개월	25%			
경관 위해 정도		고급주택이 위치한 양질의 주거생활권에서 조망되는 흉물스런 이미지로 미관 저해가 심각함					
안전사고 및 민원발생 현장		안전사고 관련			민원발생 관련		
		발생여부(X)	건수(0)	-	발생여부(O)	건수(다수)	미관저해 등
안전등급 (실태조사 등급)		구조물			가시설물		
		A() B() C(O) D() E()				A() B() C(O) D() E()	
파급효과		경관개선			민원해소		
		양질의 주거생활권 경관 개선			주변 입주민 민원 해소		

■ 시급성 및 파급효과

- 안전등급은 구조물과 가시설물 모두 “C”등급으로, 안전상 위해도가 높지는 않으나 경관적 위해와 민원발생 등으로 시급성을 요함
- 평창동 일대는 고급주택지가 입지한 지역으로 당해 사업지 정비사업 시행 시 경관 및 미관 향상으로 긍정적 효과 발생

분석 2 이해관계자 현황 및 용이성

구분		작성내용			
사업명		공사중단 장기방치 건축물 종로구 다세대주택 선도사업			
이해관계자 추진의지	관련자 정보	건축주	(주)오해븐		
		토지주			
		설계 및 감리	(주)중원종합건축	기타 이해관계자	없음
	사업추진현황 및 공사재개의지 등	사업추진현황	건축허가 관련 제반서류 작성 및 허가 신청 ('18.10월)		
		공사재개의지	건축주가 설계 및 감리용역 계약체결 후 현재 건축허가 신청 및 착공 준비 중		
		사업비 분담 능력	해당없음		
	추진동의 여부	정비방법	건축주	토지주	기타 이해관계자
		자력재개 지원	동의	동의	없음
	추진의지	채권단 단일화	채권조정 여부		채권조정 규모
		해당없음	해당없음		해당없음
사업추진 용이성	이해관계자	없음			
	조속한 정비 가능성	경매 및 소송 진행현황	유치권 유무 및 내역	보상 및 채무현황	
		소송 건수(0)	없음	없음	
	권리관계	건물·토지소유자 분리여부	채권자(수)		기타 이해관계자
동 일		없음		없음	

■ 이해관계자 추진 의지

- 선도사업지구 지정 후 지속적인 협의를 통해 건축주가 자력재개를 결정하였고 현재, 민간사와 설계 및 감리용역 체결 후 건축허가 신청, 공사착공 추진하고 있음

■ 사업추진 용이성

- 이해관계자가 단순(건축주, 토지주 동일)하고 민간사와 설계계약을 체결하여 건축허가 및 공사착공 진행 중으로 사업추진에 무리가 없을 것으로 판단됨

▶ 이해관계자 인터뷰 주요내용

■ 소유자 (토지주 겸 건축주)

구 분		인터뷰 주요 내용
인터뷰주체		한국토지주택공사(정비지원기구)
인터뷰대상		소유자 (토지주 겸 건축주)
면담정보		<ul style="list-style-type: none"> · 면담일시 : 수시면담 · 면 담 자 : (주)오해븐 대표 오** · 면담장소 : 종로구 외
인터뷰 내용	공사중단 원인	· 설계변경에 따른 사업성 악화
	공사재개 가능성	<ul style="list-style-type: none"> · '18년 8월 현재, 설계 및 감리용역 계약체결하여 사업 추진 중 · 건축허가 변경 신청 예정 (2018.10월)
	정비관련 의견	· 자력재개 추진 중이며, 지자체 협의 등 행정업무 등이 원활이 추진될 수 있도록 협조 요망
	요구사항	· 자력재개를 위한 맞춤형 정비지원의 일환으로 구조안전 진단 지원 요청

(3) 현황분석 종합

건축 허가 현황	위 치	서울특별시 종로구 평창동 389-1, 389-6, 389-7						
	용 도	다세대주택	중단시기(기간)	2004. 03월 (175개월)				
	대지 면적	1,855㎡	용도 지역	1층 전용주거지역				
	건축 면적	849.2㎡	연 면 적	2,420.83㎡				
	건폐율/용적률	45.92% / 84.82%	공 정 률	25%				
	층수(지하/지상)	2층 / 2층	건축 허가일	'02. 02월				
채권자 현황	건축물	• 없음						
	소유자	• (주)오해븐 (건축주, 토지주 동일)						
	채권액 계	• 없음						
관계자 요구	건축주 및 토지주	• 자력재개 지원						
공익성	안전상태	구조물 안전등급	C	가시설물 안전등급	C			
	위해도	소 재 현 황	주거지역 2차선 도로변에 위치					
사업 여건	자자체 지원사항	<ul style="list-style-type: none"> •맞춤형 정비지원의 일환으로 구조안전진단 지원 •자력재개를 위한 행정지원 (사업계획변경 승인 등) 						
	주변 여건 외	<ul style="list-style-type: none"> •인구 동향 : 종로구 인구는 감소추세이나 감소비율이 낮아지는 추세이며, 평창동 인구감소율은 종로구보다 더 낮음 •교통 여건 : (접근로) 2차선 간선도로에 접함 (대중교통) 버스정류장 800M 이내 •개발 수요 : 평창동 내 신규주택 공급이 저조하여 고유의 부촌 이미지와 우수한 자연환경을 고려하였을 때 고급주택 수요가 있을 것으로 판단됨 •주변 시세 : 사업지구의 적정분양가는 평당 1,600 ~ 1,800만원대가 적정한 것으로 판단되나 건축주는 최고급주택 공급 예정임 						
	용이성	토지·건물 소유	동일	유치권 유무	무	채권자수 (등기부기준)	무	토지소유자수 (등기부기준)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2016. 12월 국토부-지자체-LH MOU 체결 ○ 2018. 6월 맞춤형 정비지원(구조안전진단) 시행 							

3. 정비방법 결정

정비결정 정비방안

■ 정비여부 결정

검 토 항 목	건축물 상황	정비여건·필요성	정비여부결정
시급성	안전등급(C)	정비필요(○) 불필요()	자력재개 지원
파급효과	경관개선(○), 주변활성화(○)	정비필요(○) 불필요()	
사업성	사업수지 (-)	여건 좋음() 보통(○) 미흡()	
시군구 추진의지	건축심의 완료	여건 좋음() 보통(○) 미흡()	
이해관계자 추진의지	사업재개 완료	여건 좋음(○) 보통() 미흡()	
사업추진 용이성	건물·토지 소유자 동일	여건 좋음(○) 보통() 미흡()	
건축특례	-	여건 좋음() 보통(○) 미흡()	

■ 사업성 검토 : 공사재개(자력)

■ 구조적 가능성

검 토 항 목	건축물 상황	비 고
단순재개 가능성	구조안전진단 결과 구조물 재활용 가능	
용도변경 등	-	

■ 정비사업자

검 토 항 목	지자체상황	정 비 주 체	비 고
사 업 비 총 당	관련없음	토지주 겸 건축주	
사업추진경험	없 음	없 음	

☞ 정비모델 결정

항 목	세부 결정사항	정비모델 결정	비 고
정비여부 결정	정비필요		
정비방법	자력재개 지원 (구조안전진단 시행, 행정업무 지원)	✓	
구조적 가능성	구조안전진단 결과 구조물 활용 가능		

정비방법 결정조서

■ 종로구 다세대주택 정비방법 결정조서

관리 번호	위치	중단 시점	정비 방법	정비 후 용도	사업 기간	목표 연도	사업비 (백만원)	비고
선도-4	서울시 종로구 평창동 389-1, 6, 7	2004.3월	자력재개 지원	공동주택 (다세대)	2018.2~2020.12	2020년	-	

4. 계획의 집행 및 관리

(1) 정비사업 기간, 방법

■ 정비사업 시기 및 기간

구 분	정비방법	정비사업 기간	정비사업 목표년도	비 고
선도-4	자력재개 지원	2018.2~2020.12	2020년	

■ 정비사업 방법

- 소유자(토지주 겸 건축주)에 의한 자력재개

(2) 매각계획

■ 없 음 (공사재개(자력))

(3) 건축주 또는 이해관계자 보상계획

■ 없 음 (공사재개(자력))

(4) 사업비 규모 및 재원조달계획

■ 없 음 (공사재개(자력))