

제주도내 공사중단 장기방치 건축물 현황과 문제점

Status and Problems of Buildings Neglected for Long Period after Discontinuance of Construction in Jeju

김두성¹ · 한인덕² · 장명훈^{3*}

Kim, Doo-Seong¹ · Han, In-Deok² · Jang, Myunghoun^{3*}

Abstract : Neglected buildings for long period can seriously reduce the durability of the building due to rust in rebars and deterioration in concrete quality due to exposure to outside air, and the seriousness of suspended buildings such as safety accidents and social crimes is emerging due to poor management. In this study, various problems such as the occurrence of safety accidents were analyzed through a fact-finding survey of buildings that have not been maintained due to long-term neglect in all areas of Jeju. In order to reuse a building that has been discontinued, the safety of the building structure itself must be checked. After securing safety through durability investigation, construction should be resumed or converted into a normal building through re-purposing, dismantling, remodeling, etc.

키워드 : 공사중단, 장기방치, 내구성

Keywords : discontinuance of construction, neglected for long period, durability of building

1. 서론

방치건축물정비법에 따라 국토교통부에서 3년마다 실시하는 공사중단 건축물 자료 조사[1]에 따르면, 2019년 전국 322곳 중 제주도는 21곳(6.5%)으로 전국 시도 17 지역 중 6번째로 많은 지역이다. 장기방치된 공사중단 건축물들은 외기의 노출로 인한 철근의 녹 발생, 콘크리트의 품질 저하 등으로 건축물의 내구성이 심각하게 저하될 수 있으며[2], 관리부실로 안전사고, 사회적 범죄 발생 등 공사중단 건축물에 대한 심각성이 대두되고 있다.

본 연구에서는 제주도 내 전 지역을 대상으로 장기간 방치로 미정비된 공사중단 건축물의 실태조사를 통해 문제점을 분석하였다. 장기간 방치로 인하여 건축물 자체나 주변에 영향을 미치는 문제점을 분석하고 향후 공사재개, 용도변경 등을 통해 재사용할 수 있는 방향을 제시하고자 한다.

2. 공사중단 건축물 현황

2.1 공사중단 건축물 정의

공사중단 건축물은 ‘공사중단 방치건축물’, ‘시공중단 방치건축물’, ‘미준공 방치건축물’, ‘방치건축물’, ‘미준공 건축물’, ‘공사중단 장기방치 건축물’ 등 다양한 용어로 표현되고 있다. [3] 이처럼 다양한 정의와 개념이 사용되고 있으나 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법은 공사중단 건축물을 ‘「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조 제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것’으로 정의하고 있다.

2.2 공사중단 건축물 현황

전국 공사중단 건축물 현황은 표 1과 같이 1차 실태조사(2016) 387곳이며, 2차 실태조사(2019) 322곳 현장으로 조사되었다. 제주 지역의 경우는 전국에서 17개의 시도 중 6순위(1차-24곳, 2차-21곳)를 보여주고 있다. 제주시는 공사중단 건축물(18곳, 75%)들이 동쪽(함덕~조천)과 서쪽(애월~한림)에 양방향으로 분포되어 있으며 제주시가 서귀포시보다 3배가 많은 것으로 파악되었다. 해안(13곳), 중산간 지역(5곳)으로 대부분 해안 쪽에 위치한다. 서귀포시에는 6곳(25%)이 있으며 대부분 해안에 분포하고 있다.

1) 제주대학교 산업대학원 건축공학과, 공학석사
2) 제주대학교 건축공학전공, 교수
3) 제주대학교 건축공학전공, 교수, 교신저자(jangmh@jejunu.ac.kr)

표 1. 공사중단 건축물 지역별 현황

구분	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2차	322	15	9	3	11	9	10	6	1	41	46	31	44	15	15	26	19	21
1차	387	23	15	3	15	7	9	2	1	52	63	37	56	22	16	30	12	24

* 출처: 국토교통부, 제2차 공사중단 건축물 정비기본계획(안), 2019.11. p.4.

3. 공사중단 건축물의 문제점

서귀포시 색달동의 P 호텔(그림 1)은 1996년에 공사중단되어 공정률이 80% 이상, 중단기간 24년 이상 된 건물로서 공사현장 입구에 현장사무실로 사용했던 녹이 슨 컨테이너와 건물 뒤편에는 보트가 그대로 방치되어 있고, 가시명굴들이 건물 주변을 에워싸고 있어 관광지의 이미지를 실추시키고 있다.



그림 1. 서귀포시 색달동의 P 호텔

서귀포시 성산읍 시흥리의 S 호텔(그림 2)은 2004년에 공사가 중단되어 공정률 70%, 중단기간 16년 이상 된 공사중단 건축물로서 골조만 완성된 상태로 방치되어 있다. 건축물 주변으로 안전펜스가 설치되어 있지 않아 누구나 쉽게 공사장 안으로 진입할 수 있어 안전사고 및 탈선장소로 사용될 우려가 있다.



그림 2. 서귀포시 성산읍 시흥리 S 호텔

제주시 삼도1동의 공사중단 건축물(그림 3)은 제주시 서사라사거리의 시내 중심에 위치하여 외부에서 공사중단 건축물로 구분하기 어려울 정도로 외부마감인 유리와 벽체 타일까지 부착되어 있다. 공정률 90% 이상 진행된 상태에서 내부마감만 남겨놓고 1996년에 중단되어 방치기간이 25년이 되었다. 유리창 파손과 외부마감재 타일 탈락 등으로 미관을 해치고 있다.



그림 3. 제주시 삼도1동의 공사중단 건축물

4. 결론

제주 지역 공사중단 건축물의 실태조사를 통해 다수의 문제점을 확인하였다. 첫째, 공사중단 건축물의 대부분 공사현장에 무단침입이 가능하도록 안전펜스가 설치되어 있지 않았거나, 부분부분 파손되어 있어 안전사고에 노출되어 있었다. 둘째, 공사중단 건축물의 공사현장에 건축폐자재와 각종 쓰레기 무단투기로 인하여 환경오염의 주범이 되고 있었다. 셋째, 공사중단 건축물의 공사현장에 공사 중 사용하고 남은 건축자재는 보관상태가 불량하고 재사용이 불가능하거나 파손되어 있었다. 넷째, 장기방치(20년 이상) 방치된 공사중단 건축물에서 기존 시공된 외부마감재(단열재, 타일), 창문(유리창), 철근 부식 등으로 구조체가 심하게 훼손되어 있었다. 공사중단 건축물의 재사용을 위해서는 건축물 구조체 자체의 안전성을 확인하여야 한다. 내구성 조사를 통한 안전성을 확보한 후에 공사를 재개하거나 용도변경, 해체, 리모델링 등을 통해 정상적인 건축물로 전환되어야 한다. 후속 연구에서는 공사중단 건축물의 안전성 검증을 위한 내구성 조사를 진행할 예정이다.

감사의 글

이 논문은 2020년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원(NRF-2020R1I1A3A04036824)을 받아 수행된 기초연구사업입니다.

참고문헌

1. 국토교통부. 제2차 공사중단 건축물 정비기본계획(안). 2019.
2. 서명석. 공사 중단 건축물의 효율적 관리를 위한 인식분석 연구. 한국건설순환자원학회논문집. 2019. 제7권 2호. pp. 138-144.
3. 유광흠, 임유경. 공사중단 장기방치건축물 정비를 위한 체계 및 제도 기반 연구. 건축도시공간연구소. 2013.