

 국토교통부 희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지 로드맵	보 도 자 료		2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 하나 된 열정 하나 된 대한민국 
배포일시	2018. 2.20.(화) 총 11매(본문 5)		
주택정비과	· 과장 유삼술, 사무관 김경은, 주무관 하철호 · ☎ (044) 201-3384, 3390		
보 도 일 시	2018년 2월 21(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 방송·통신·인터넷은 2. 20(화) 15시이후 보도가능		

재건축 안전진단 기준 정상화

- ◆ 현지조사에 공공기관 참여 ⇒ 안전진단 실시여부 결정시 전문성 확보
- ◆ “조건부 재건축” 판정시 적정성 검토 의무화 ⇒ 재건축 필요성 검증 강화
- ◆ 평가항목 중 구조안전성 가중치 확대 ⇒ 사회적 자원 낭비 방지

- 국토교통부(장관 김현미)는 재건축 사업이 구조안전성 확보, 주거환경 개선 등 본래의 제도 취지에 맞게 진행될 수 있도록 안전진단 기준을 개선키로 하였다고 밝혔다.
- 그간 재건축 사업추진을 결정하는 첫 단추인 안전진단의 절차와 기준이 지속 완화된 왔으며, 이로 인해 현재 안전진단은 사업 추진 필요성을 결정하는 본래의 기능이 훼손되고, 형식적인 절차로서만 운영되고 있는 상황으로서,
 - 최근 시장 과열과 맞물려 재건축 사업이 본래 취지와 다르게 추진되어, 많은 사회적 자원 낭비와 사업에 동의하지 않은 주민들의 재산권 침해 등 부작용이 나타난다는 지적이 제기되어 왔다.
 - 이에 따라 지속된 규제완화로 인한 부작용을 방지하고 안전진단 제도가 본래 취지대로 운영될 수 있도록 하기위해, 그간 과도하게 완화된 규정을 정상화하기로 하였다.

□ 안전진단 정상화를 위한 주요 개선 내용은 다음과 같다.

① 시장·군수가 안전진단 실시여부를 결정하는 첫 단계인 현지조사 단계부터 전문성 있는 공공기관*이 참여할 수 있도록 하였다.

* 한국시설안전공단 및 한국건설기술연구원(도시정비법 제20조)

○ (현 황) 시장·군수가 현지조사를 통해 안전진단 실시여부를 결정하고 있으나, 구조체 노후화·균열상태 등 전문성이 요구되는 구조안전성 분야에 대한 조사에 한계가 있는 실정이다.

* 주민요청(10%이상 동의) → 현지조사(시장·군수) → 안전진단 의뢰 → 안전진단(민간 기관) → 판정(①유지보수 ②조건부 재건축 ③재건축 결정)

○ (개 선) 시장·군수가 현지조사를 공공기관에 의뢰할 수 있는 근거를 마련하여, 현지조사의 전문성·객관성이 담보되도록 하였다.

- 안전진단 前단계에서 불필요한 안전진단을 걸러냄으로써, 안전진단 필요성을 사전에 검증하는 한편 불필요한 안전진단에 드는 매몰비용을 줄여나갈 수 있을 것으로 기대된다.

② 안전진단 종합판정을 위한 평가항목별 가중치가 조정된다.

○ (현 황) 현재 구조적 안전보다는 주거의 편리성과 쾌적성에 중점을 둔 주거환경중심평가(구조안전성 20%, 주거환경 40%, 시설노후도 30%, 비용분석 10%)를 통해 재건축 여부를 결정하고 있어,

- 구조적으로 안전함에도 불구하고 재건축사업이 추진되는 사회적 낭비 사례가 발생하고 있다.

○ (개 선) 구조안전성 확보라는 재건축사업의 본래 취지대로 제도가 운영될 수 있도록 구조안전성 비중을 50%까지 상향조정(주거환경 15%, 시설노후도 25%, 비용분석 10%)

- 다만, 주거환경이 극히 열악한 경우* 구조안전성 등 다른 평가 없이 사업을 추진할 수 있는 현 규정을 유지함으로써, 열악한 주거환경에 대한 고려도 충분히 이루어지도록 하였다.

* 주거환경 평가결과 E 등급 시 다른 평가 없이 바로 재건축으로 판정

구 분	가중치	
	현행	개정
주거환경	0.40	0.15
건축마감 및 설비노후도	0.30	0.25
구조안전성	0.20	0.50
비용분석	0.10	0.10

- ③ 안전진단 종합판정 결과, ‘조건부 재건축’ 판정을 받은 경우 안전진단 결과보고서에 대한 공공기관의 적정성 검토를 거쳐 재건축사업 추진여부를 결정토록 하였다.

- (현 황) 안전진단 실시 결과 구조 안전성에 큰 결함이 없는 경우 재건축 시기를 조정하여 사업을 추진할 수 있도록 “조건부 재건축”이라는 판정 유형을 두고 있으나,

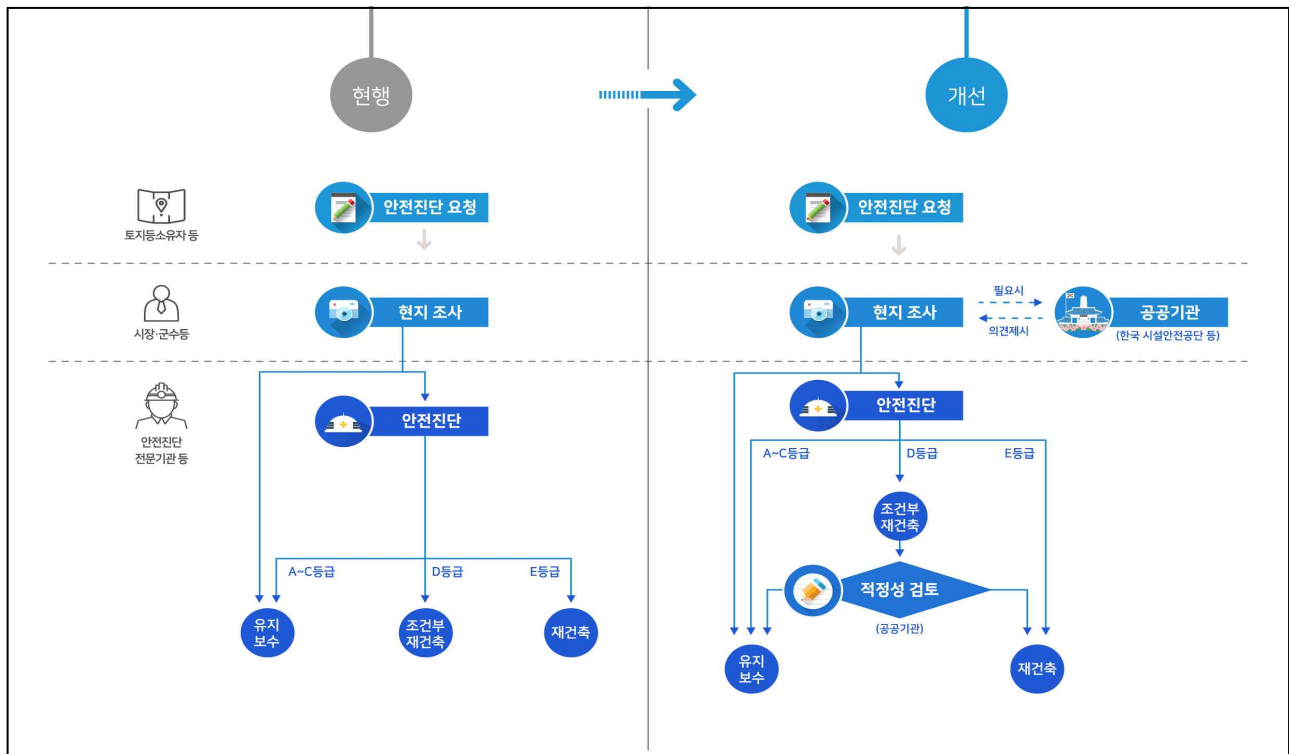
* 안전진단 결과 ①유지보수 (총 100점중 55점 초과) ②조건부 재건축 (55~30점) ③ 재건축 (30점 이하) 3가지 유형의 판정을 하며, 조건부 재건축은 치명적인 구조적 결함은 없는 것으로서, 시장·군수가 주택시장·지역여건 등을 고려하여 재건축 시기를 조정할 수 있는 판정 유형

- 실무적으로 대부분의 단지가 시기조정 없이 바로 재건축사업이 추진되는 등 ‘재건축’ 판정과 동일하게 운영되고 있는 실정이다.

- (개 선) 안전진단 결과 ‘조건부 재건축’ 판정을 받은 경우에는 공공기관의 적정성 검토를 의무적으로 거친 후 재건축을 추진하도록 하여 민간의 진단결과에 대한 검증이 강화되도록 하였다.

- 다만, 공공기관이 안전진단을 실시하여 이미 공적 판단을 받은 경우에는 추가적인 적정성 검토 없이 재건축 사업이 가능하도록 하였다.

〈개정 전 · 후 절차 비교도〉



- ④ 최근 포항 지진 발생 등을 감안하여 이미 안전상의 문제가 확인된 건축물의 경우 안전진단 없이 재건축 추진이 가능하도록 예외 규정도 마련하였다.
- (현 황) 법률 별로 안전진단 절차를 별도로 운영함에 따라, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전진단 결과 D등급 이하로 분류되어 안전상 문제가 지적된 경우에도 재건축 사업을 추진하기 위해서는 도시정비법상 안전진단 절차를 다시 거쳐야 하는 문제점이 지적 되었다.
 - (개 선) 시특법에 따른 안전진단 결과 D등급 이하로 분류될 경우에는 도시정비법상 안전진단 없이 재건축사업의 추진이 가능하도록 개선하였다.

- 이에 따라 지진 등 재난에 취약한 건축물을 재건축하는 경우 개별 법률의 요구에 따른 중복절차를 거치지 않고 신속하게 재건축이 추진될 수 있게 된다.

□ 개정 안전진단 기준은 개정안 시행일 이후 최초로 안전진단 기관에 안전진단을 의뢰하는 분부터 적용하게 된다.

- 따라서, 현지조사를 통해 안전진단 실시가 결정된 경우라 하더라도, 새로운 기준 시행일에 실제로 안전진단 기관에 안전진단 의뢰가 이루어지지 않았다면 개정 기준이 적용된다.

* 안전진단 신청(주민동의 10%) → 안전진단 실시 결정(시장·군수) → 안전진단 의뢰(시장·군수 → 안전진단 기관) → 안전진단 실시(안전진단 기관)

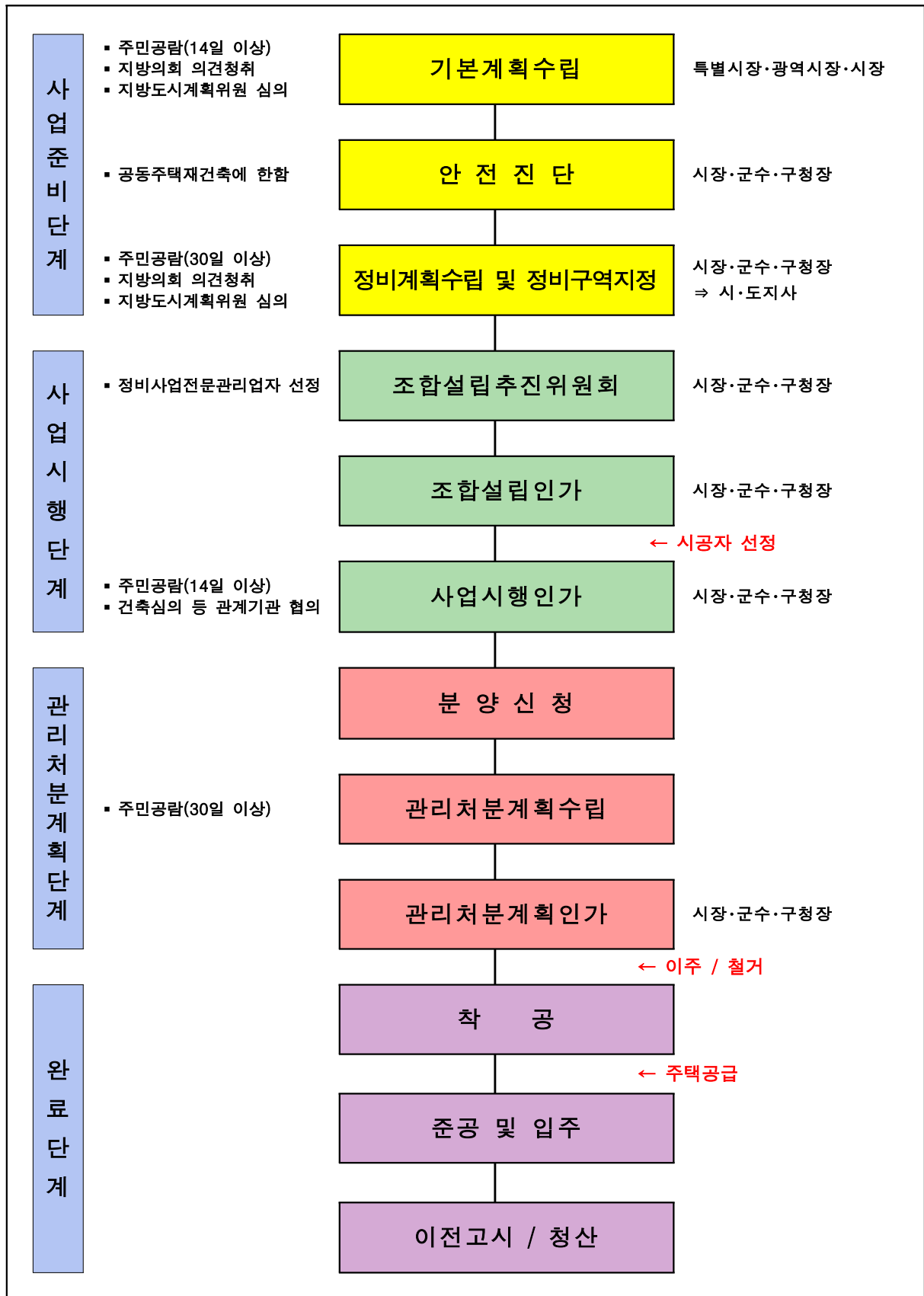
- 국토교통부는 제도개선을 위해 도시정비법 시행령 및 안전진단 기준 개정안을 21일부터 입법예고와 행정예고를 할 계획이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 김경은 사무관(☎ 044-201-3384)에게 연락주시기 바랍니다.

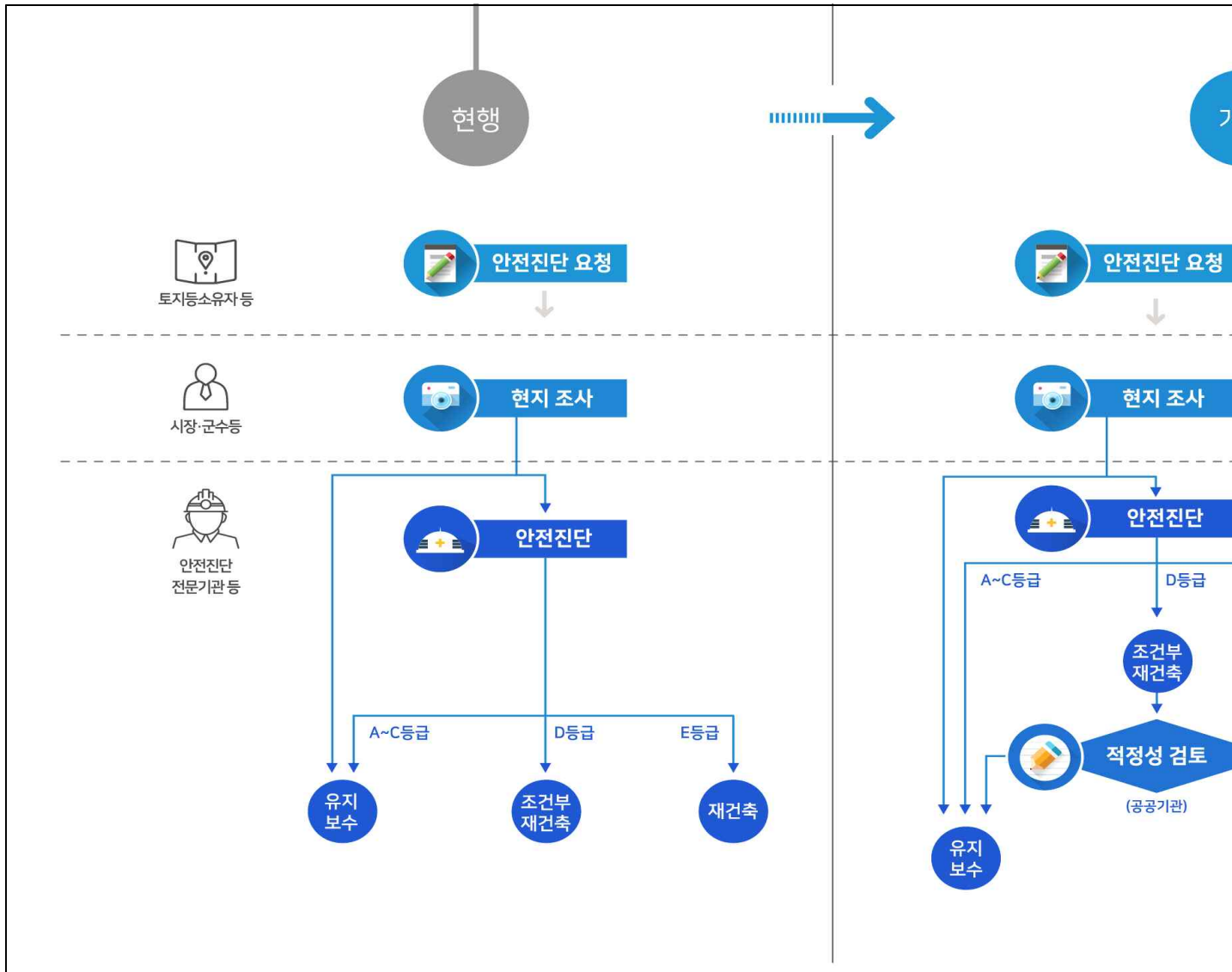
참고 1

재건축사업 추진 절차도



참고 2

개선 전후 안전진단 절차도



1. 재건축 안전진단 제도 도입 취지는?

- ☐ 공동주택을 대상으로 재건축을 위한 정비계획의 수립 또는 재건축의 필요성을 검증*하는 등 사업시행여부를 결정하기 위하여 도입

* 재건축사업은 미동의자에 대한 강제적 처분권(매도청구권) 부여, 용적률상향, 주택공급규칙 배제 등 여러 공익적 혜택이 부여된 만큼 공적인 검증 필요

- 이를 통해, 무분별한 재건축으로 인한 사회적 자원낭비를 방지하고, 재건축에 동의하지 않은 구분소유자의 재산권 침해를 최소화하기 위하여 재건축 안전진단 제도를 도입

2. 현지조사와 안전진단의 차이점이 무엇인지?

- ☐ 현지조사는 안전진단 실시여부를 판단하기 위한 절차로,
 - 시장·군수등이 육안조사 및 설계도서 검토 등을 통해 ‘유지보수’ 또는 ‘안전진단 실시’로 판정
- ☐ 안전진단은 현지조사 결과 ‘안전진단 실시’ 판정이 내려진 경우,
 - 시장·군수등이 안전진단전문기관으로 하여금 구조안전성, 주거환경, 설비노후도 등을 종합적으로 평가하여 재건축 실시여부를 최종 판정하는 절차임

3. 조건부 재건축에 대해 적정성 검토를 받게 하는 이유는?

- ☐ 유지보수·재건축과 같은 명확한 판정이 있는 경우 그에 따르되, 중간영역인 조건부재건축(종합평가 30~55점)의 경우 객관적인 재검증 필요성이 있음*

* 사례를 보면 90%이상이 시기를 조정할 수 있는 조건부재건축 판정을 받았으나, 실무적으로 시기조정 사례 없이 재건축판정과 동일하게 운영 중

4. 조건부 재건축에 대한 적정성 검토결과 유지보수 결정이 나면?

- ☐ 안전진단 결과보고서의 적정성 검토 결과를 바탕으로 일상적인 유지관리 및 보수를 수행하면 되고, 재건축 추진을 위해서는 사업 추진 필요여부(안전진단 등)를 다시 판정 받아야 할 것임

5. 내진 미반영 건축물의 재건축이 어려워지는 것이 아닌지?

- ☐ 현행 기준에서도 내진설계 미반영 아파트에 별도의 간소한 절차를 두고 있으며, 구조적·기능적 결함을 가진 경우에는 재건축사업을 추진할 수 있음
- 아울러, 이번 제도개선을 통해 재난발생 위험 등으로 시설물안전법상 안전진단 결과 D, E등급 판정을 받은 경우 재건축안전진단 없이도 재건축을 추진할 수 있도록 하였음

6. 안전진단 도입 후 평가 항목별 가중치 변화 과정은?

- 공동주택을 대상으로 재건축을 위한 정비계획의 수립 또는 재건축의 필요성을 검증*하는 등 사업시행여부를 결정하기 위하여 도입

* 재건축사업은 미동의자에 대한 강제적 처분권(매도청구권) 부여, 용적률상향, 주택공급규칙 배제 등 여러 공익적 혜택이 부여된 만큼 공적인 검증 필요

- 안전진단 기준 제정 당시 구조안전성을 안전진단 판단의 중요한 기준으로 도입

- 다만, 도입 이후 구조안전성 비중이 지속 완화되어 재건축 필요성 검증이라는 제도 본래 목적 및 기능을 하지 못하고 있는 상황으로,

- 이번 제도개선을 통해 안전진단의 평가항목 중 객관적·기술적 평가 항목인 구조안전성 비중을 상향 조정

< 재건축 안전진단 제도 연혁 >

- ('03) 안전진단 기준 및 절차를 내용으로 하는 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」을 제정
- ('06) 주관적 평가가 가능한 비용분석의 비중을 하향 조정하고 기술적 평가 항목인 구조안전성 분야의 비중을 상향(3.30대책)
- ('09) 안전진단기준을 완화하여 구조안전성 비중을 하향, 주거환경 평가와 비용분석을 상향 조정하고, 안전진단 절차를 간소화
- ('15) 주거환경중심 평가를 도입, 주거환경 평가 가중치를 대폭 상향, 재건축 연한도 40년에서 30년으로 단축(9.1대책)

< 안전진단 평가 항목별 가중치 변화 >

항 목	'03	'06	'09	'15
구조안전성	45%	50%	40%	20%
주거환경	10%	10%	15%	40%
비용편익	15%	10%	15%	10%
설비노후도	30%	30%	30%	30%

7. 배관노후, 주차장 부족 등 열악한 주거환경에 대한 고려가 미비한 것 아닌지?

- ☐ 노후·불량정도가 심하여 재건축이 꼭 필요한 단지는 강화된 기준에서도 재건축 사업 추진이 가능함
 - 개정기준에 따르더라도 설비노후, 주거환경 등 구조안전성 외 항목에 50%의 가중치를 두고 있으며,
 - 층간 소음, 주차장 부족 등의 문제가 심각하여 주거환경 평가 결과가 E등급을 받은 경우, 다른 평가 없이 바로 재건축이 가능

8. 이번 제도개선을 통한 기대효과는?

- ☐ 재건축 사업추진을 결정하는 안전진단의 절차와 기준의 정상화 기대
 - 현지조사 단계에서 공공기관 참여를 통해 안전진단 필요성을 사전에 검증하는 동시에 불필요한 안전진단에 드는 매몰비용 방지
 - 열악한 주거환경을 고려하는 동시에 구조안전성 확보라는 재건축 사업의 본래 취지에 맞는 제도 운영 정상화 기대
 - 재난에 취약한 건축물의 재건축 절차를 간소화 하여, 신속한 재건축 지원