

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

(박인숙의원 대표발의)

의안 번호	13248
----------	-------

발의연월일 : 2018. 4. 25.

발 의 자 : 박인숙 · 이종구 · 이명수
박성중 · 金成泰 · 김현아
이종배 · 정진석 · 이현재
송희경 의원(10인)

제안이유

현재 「도시 및 주거환경정비법」 제12조제5항에 따라 재건축사업의 안전진단을 실시하는데 최종 성능점수가 55점을 초과하면 유지보수 판정을 받고 30점 초과 55점 이하는 조건부 재건축 판정을 받으며 30점 이하는 재건축 판정을 받게 됨.

한편 정부는 최근에 안전진단 기준을 개정하여 주거환경에 대한 안전진단 가중치는 40퍼센트에서 15퍼센트로 낮추고, 구조안전성에 대한 안전진단 가중치는 20퍼센트에서 50퍼센트로 상향하였음.

결국 구조안전성과 구조안전성에 대한 안전진단 가중치만 갑자기 250% 상향된 것으로 이는 지진과 대형화재 등을 대비한 긴급자동차의 진입용이성, 주차장 부족, 층간소음, 냉난방 설비 노후화 등 주거환경을 종합적으로 판단하지 않은 채 부동산 가격 잡기에만 급급한 정책으로 사실상 재건축이 불가능하게 된 지역 주민들의 원성이 높은

실정임.

이와 관련하여 재건축 안전진단은 주거환경, 내진설계, 아파트 입주자 설문조사 등을 종합적으로 고려하여야 할 필요성이 있음.

이에 정비사업의 대상이 되는 노후·불량건축물의 연한을 30년으로 법률에 규정하여 사업의 예측가능성과 법적 안정성을 높이고, 안전진단 평가항목에 ‘입주자 설문조사’를 추가하여 주거환경 중심 평가를 입주자 설문조사(100분의 20), 주거환경(100분의 30), 건축마감 및 설비노후도(100분의 20), 구조안전성(100분의 20), 비용분석(100분의 10)으로 평가하도록 함으로써 종합적이고 합리적인 주거환경권이 보장될 수 있는 방향으로 재건축 안전진단이 실시될 수 있도록 하려는 것임.

주요내용

가. 준공된 후 30년이 지난 건축물을 정비사업의 대상이 되는 노후·불량건축물로 정하여 법률에서 규정함(안 제2조제3호라목).

나. 재건축사업의 안전진단의 평가 기준을 구조안전성 평가와 주거환경 중심 평가로 구분하여 법률에서 규정함(안 제12조제5항).

다. 주거환경 중심 평가는 입주자 설문조사(100분의 20), 주거환경(100분의 30), 건축마감 및 설비노후도(100분의 20), 구조안전성(100분의 20), 비용분석(100분의 10)으로 하여 평가하도록 함(안 제12조제5항 제2호).

라. 주거환경 중심평가의 평가사항별로 포함되어야 할 평가항목을 구

체적으로 규정함.

- 1) 입주자 설문조사에는 주택단지의 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 대상으로 실시한 재건축사업의 설문조사 결과에 관한 사항이 포함되도록 함(안 제12조제6항제1호).
- 2) 주거환경에는 세대당 주차대수, 긴급자동차의 진입 용이성, 일조의 확보, 에너지 효율성, 화재·소방·피난안전 확보에 관한 사항이 포함되도록 함(안 제12조제6항제2호).
- 3) 건축마감 및 설비노후도에는 건축자재의 마감상태 및 보수의 용이성, 설비의 적정성 및 안전성에 관한 사항이 포함되도록 함(안 제12조제6항제3호)
- 4) 구조안전성에는 내진성능 확보 여부 및 내진능력 등 내진설계에 관한 사항이 포함되도록 함(안 제12조제6항제4호).

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제3호라목 중 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물”을 “다음의 어느 하나에 해당하는 건축물”로 하고, 같은 목에 1) 및 2)를 각각 다음과 같이 신설한다.

- 1) 준공된 후 30년이 지난 건축물
- 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물로서 시·도조례로 정하는 건축물

제12조제4항 중 “주거환경 적합성 등”을 “주거환경 적합성과 해당 건축물에 대한 입주자 설문조사 등”으로 하고, 같은 조 제5항 중 “국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 안전진단을 실시”를 “다음 각 호의 구분에 따라 안전진단을 실시”로 하며, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 구조안전성 평가: 제2조제3호나목에 따른 노후·불량건축물을 대상으로 구조안전성 분야를 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 평가하는 안전진단

2. 주거환경 중심 평가: 제2조제3호나목 외의 노후·불량건축물을 대상으로 다음 각 목의 사항에 대하여 평가한 점수에 해당 가중치를 적용하여 평가하는 안전진단

가. 입주자 설문조사: 100분의 20

나. 주거환경: 100분의 30

다. 건축마감 및 설비노후도: 100분의 20

라. 구조안전성: 100분의 20

마. 비용분석: 100분의 10

제12조제6항 및 제7항을 각각 제8항 및 제9항으로 하고, 같은 조에 제6항 및 제7항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제9항(중전의 제7항) 중 “제1항부터 제6항까지의 규정”을 “제1항부터 제8항까지의 규정”으로, “대상·기준·실시기관”을 “대상·실시기관”으로 한다.

⑥ 제5항제2호에 따른 사항에는 다음 각 호의 평가 항목이 포함되어야 한다.

1. 입주자 설문조사: 주택단지의 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 대상으로 실시한 재건축사업의 설문조사 결과에 관한 사항
2. 주거환경: 세대당 주차대수, 「도로교통법」 제2조제22호에 따른 긴급자동차의 진입 용이성, 일조의 확보, 에너지 효율성, 화재·소방·피난안전 확보
3. 건축마감 및 설비노후도: 건축자재의 마감상태 및 보수의 용이성, 설비의 적정성 및 안전성

4. 구조안전성: 내진성능 확보 여부 및 내진능력 등 내진설계에 관한 사항

⑦ 제5항 및 제6항에서 정한 사항 외에 재건축사업의 안전진단의 실시방법 및 절차 등 세부적인 기준(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제13조제1항 중 “제12조제6항”을 “제12조제8항”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단에 관한 적용례) 제12조제5항 및 제6항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 정비계획의 입안권자가 같은 조 제4항에 따라 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 2. (생략) 3. “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 가. ~ 다. (생략) 라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 <u>대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물</u> 4. ~ 11. (생략) 제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① ~ ③	제2조(정의) ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- -----. 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. ----- ----- <u>다음의 어느 하나에 해당하는 건축물</u> 1) <u>준공된 후 30년이 지난 건축물</u> 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조 제1항제8호에 따른 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물로서 시·도조례로 정하는 건축물 4. ~ 11. (현행과 같음) 제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① ~ ③

(생 략)

④ 정비계획의 입안권자는 현
지조사 등을 통하여 해당 건축
물의 구조안전성, 건축마감, 설
비노후도 및 주거환경 적합성
등을 심사하여 안전진단의 실
시 여부를 결정하여야 하며, 안
전진단의 실시가 필요하다고
결정한 경우에는 대통령령으로
정하는 안전진단기관에 안전진
단을 의뢰하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 안전진단을
의뢰받은 안전진단기관은 국토
교통부장관이 정하여 고시하는
기준(건축물의 내진성능 확보
를 위한 비용을 포함한다)에
따라 안전진단을 실시하여야
하며, 국토교통부령으로 정하는
방법 및 절차에 따라 안전진단
결과보고서를 작성하여 정비계
획의 입안권자 및 제2항에 따
라 안전진단의 실시를 요청한
자에게 제출하여야 한다.

<신 설>

(현행과 같음)

④ -----

-----주거환경 적합성과
해당 건축물에 대한 입주자 설
문조사 등-----

-----.

⑤ -----
-----다음
각 호의 구분에 따라 안전진단
을 실시-----

-----.

1. 구조안전성 평가: 제2조제3호
나목에 따른 노후·불량건축물을
대상으로 구조안전성 분야를

<신 설>

<신 설>

국토교통부장관이 정하여 고
시하는 기준에 따라 평가하는
안전진단

2. 주거환경 중심 평가: 제2조
제3호나목 외의 노후·불량건
축물을 대상으로 다음 각 목
의 사항에 대하여 평가한 점
수에 해당 가중치를 적용하여
평가하는 안전진단

가. 입주자 설문조사: 100분
의 20

나. 주거환경: 100분의 30

다. 건축마감 및 설비노후도:
100분의 20

라. 구조안전성: 100분의 20

마. 비용분석: 100분의 10

⑥ 제5항제2호에 따른 사항에
는 다음 각 호의 평가 항목이
포함되어야 한다.

1. 입주자 설문조사: 주택단지
의 건축물 및 그 부속토지의
소유자를 대상으로 실시한 재
건축사업의 설문조사 결과에
관한 사항

2. 주거환경: 세대당 주차대수,
「도로교통법」 제2조제22호에

<u><신 설></u> ⑥ (생 략) ⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 안전진단의 <u>대상·기준·실시기관·지정절차</u> 및 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제13조(안전진단 결과의 적정성 검토) ① 정비계획의 입안권자(특별자치시장 및 특별자치도	<u>따른 긴급자동차의 진입 용이성, 일조의 확보, 에너지 효율성, 화재·소방·피난안전 확보</u> 3. <u>건축마감 및 설비노후도: 건축자재의 마감상태 및 보수용이성, 설비의 적정성 및 안전성</u> 4. <u>구조안전성: 내진성능 확보 여부 및 내진능력 등 내진설계에 관한 사항</u> ⑦ 제5항 및 제6항에서 정한 사항 외에 재건축사업의 안전진단의 실시방법 및 절차 등 세부적인 기준(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. ⑧ (현행 제6항과 같음) ⑨ 제1항부터 제8항까지의 규정-----<u>대상·실시기관</u>----- ----- -----. 제13조(안전진단 결과의 적정성 검토) ① ----- -----
--	--

지사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 <u>제12조제6항</u>에 따라 정비계획의 입안 여부를 결정한 경우에는 지체 없이 특별시장·광역시장·도지사에게 결정내용과 해당 안전진단 결과보고서를 제출하여야 한다. ② ~ ⑤ (생략)	----- -----<u>제12조제8항</u>----- ----- ----- ----- ----- -----. ② ~ ⑤ (현행과 같음)
--	--