

배포 일시	2022. 12. 8.(목)		
담당 부서	주택토지실	책임자	과장 박용선 (044-201-3383)
	주택정비과	담당자	서기관 박태진 (044-201-3384)
보도일시	2022년 12월 8일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 8.(목) 11:00 이후 보도 가능		

「재건축 안전진단 합리화 방안」 발표

- 주거환경 평가 비중 대폭 강화, 조건부재건축 범위 축소 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「국민 주거안정 실현방안(8.16)」의 후속조치로 12월 8일(목) 「재건축 안전진단 합리화 방안」을 발표하였다.
- 재건축 안전진단은 재건축의 첫 관문에 해당하는 절차로서, 국민의 주거 환경에 관한 눈높이에 맞춰서 재건축이 진행될 수 있도록 이미 지난 '15.5월 “주거환경 중심 평가 안전진단”을 도입하면서, 주거환경에 대한 평가를 강화한 바가 있다.
 - * 주거환경 중심 평가 안전진단: 주거환경, 설비노후도, 구조안전성, 비용분석을 평가
 - 하지만, 개편된 제도 취지에도 불구하고 '18.3월 안전진단 평가 시 구조 안전성 비중을 크게 상향(20→50%)하여 여전히 구조안전을 중심으로 평가하고, 안전진단 결과에 대해 공공기관 적정성 검토를 의무화하는 등 안전진단 기준을 재건축 규제수단으로 운영해 오고 있다.
 - 그 결과 안전진단 통과 건수가 급감하여 도심 내 양질의 주택공급 기반이 크게 위축되고 있고, 국민의 소득수준 향상, 기술발전 등에 따라 증가하는 주거환경 향상 요구에 대응하는 데에도 한계가 있는 상황이다.

《 안전진단 통과 건수 비교 》

대상 기간	적용 가중치	전 국	서 울
'15.5~'18.2 (34개월)	'15.5월 완화기준	139건 (年 49건)	59건 (年 21건)
'18.3~'22.11 (56개월)	'18.3월 강화기준	21건 (年 5건)	7건 (年 2건)

- 이러한 문제점을 해소하기 위해 대선 공약, 8.16 주거안정 실현방안 등에 안전진단 기준 개선 방향이 제시된 바 있으며, 이후 지자체, 전문가, 관련 단체로부터 광범위하게 의견을 수렴하여 개선방안을 마련하였다.
- 개선방안은 주거수준 향상에 대응하고자 한 “주거환경 중심 평가 안전진단” 제도 취지에 맞는 기준을 마련하고, 안전진단 기준이 인위적인 재건축 규제수단으로 활용되지 않도록 하는 데에 중점을 두었다.

◆ 「재건축 안전진단 합리화 방안」의 주요 내용은 다음과 같다.

1 평가항목 배점 비중 개선

- 주거환경 중심 평가 안전진단임에도 불구하고 현재 구조 안전성 점수를 전체의 50%의 비중으로 반영하다 보니, 재건축 판정 여부가 구조 안전성 점수에 크게 좌우되는 문제가 발생하고 있다.
- 동시에, 주거환경 점수 비중은 15%, 설비노후도 점수 비중은 25%로 낮다 보니, 소득수준 향상, 주택기술 변화 등으로 높아진 국민의 주거환경에 대한 기대 수준을 충족시킬 수 있는 재건축은 어려운 상황이다.
- 실제로, 지역주민은 배관 등의 누수·고장으로 인한 주거수준 저하, 주차장 부족 등에 따른 주민불편·갈등, 배수·전기·소방시설 취약으로 인한 안전 사고 문제 등 아파트 노후화로 인한 문제를 호소하고 있다.
- 이에, 구조안전성 점수 비중을 30%로 낮추고, 주거환경, 설비노후도 점수 비중을 각각 30%로 높일 계획이다.
- 주거환경 항목은 주차대수, 생활환경, 일조환경, 층간소음, 에너지효율성 등을 평가하고 있고, 설비노후도는 난방, 급수, 배수 등 기계설비, 전기소방 설비 등을 평가하고 있는 만큼,
 - 주거환경, 설비노후도 평가 비중이 확대되어, 주거수준 향상, 주민불편 해소와 관련된 요구가 평가에 크게 반영될 될 수 있을 것으로 보인다.

《 평가항목별 가중치 개선안 》

구 분	구조안전성	주거환경	설비노후도	비용편익
현행 가중치	50%	15%	25%	10%
개선 가중치	30%	30%	30%	10%

② 조건부재건축 범위 축소

- 현재 4개 평가항목별로 점수 비중을 적용하여 합산한 총 점수에 따라 “재건축(30점 이하)”, “조건부재건축(30점~55점이하)”, “유지보수(55점초과)”로 구분하여 판정을 하고 있다.
 - 이 중 “재건축”은 바로 재건축 추진이 가능하며, “조건부재건축”은 재건축 시기 조정이 가능한 구간으로 운영하고 있다.
 - 그러나, “조건부재건축” 점수 범위인 30~55점은 '03년 제도 도입 이후 동일하게 유지되어 오고 있고 구간 범위도 넓다 보니, 사실상 “재건축” 판정을 받기가 어려워* 재건축 진행에 차질이 발생하고 있다.
- * '18.3월 이후 현행 기준을 적용하여 안전진단을 완료한 46곳 중 “재건축” 판정 없음
- 이에, “조건부재건축”의 점수 범위를 45~55점으로 조정하여, 45점 이하의 경우에는 “재건축” 판정을 받아 바로 재건축 추진이 가능하도록 판정 기준을 합리화할 계획이다.

《 안전진단 판정기준 개선안 》

점수 분포	30이하	30~40	40~45	45~50	50~55	55초과
현 행	재건축	조건부재건축				유지보수
개 선	재건축			조건부재건축		유지보수

③ 적정성 검토 개선

- 현재 민간 안전진단기관이 안전진단을 수행(1차 안전진단)한 점수가 조건부 재건축에 해당하면, 의무적으로 1차 안전진단 내용 전부에 대하여 국토안전 관리원 등 공공기관의 적정성 검토(2차 안전진단)를 받아야 하는 상황이다.
 - 그러나, 민간진단기관이 수행한 진단에 대해서 일률적으로 적정성 검토를 거치는 것은 절차적으로 과도하게 중복되고, 많은 기간과 추가 비용이 소요되어 안전진단 판정이 장기화되는 문제*가 발생하고 있다.

* 기간: 1차 안전진단에 소요된 기간(3~6개월) 보다 적정성검토에 더 많은 기간 소요(통상 7개월)
 비용: 1,500세대 기준으로 1차 안전진단 시 2.6억원, 적정성 검토에 1억원 추가 소요

□ 앞으로는 조건부재건축이라도 원칙적으로 공공기관의 적정성 검토를 거치지 않고, 지자체가 요청 시에만 예외적으로 공공기관의 적정성 검토가 시행되도록 개선한다.

○ 입안권자인 시장·군수·구청장이 1차안전진단 결과 중 기본적으로 확인이 필요한 사항*에 대해 검토(필요시 전문가 자문회의 가능)를 하고,

* 국토부가 기본사항(①표본 수량, ②필수 검사시험, ③증빙자료) 확인 체크리스트 제공

- 검토 과정에서 명확하게 확인된 오류나 근거자료 미흡에 대한 보완이 지연되거나 소명이 부족하여, 평가 결과에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 판단하는 경우에는 적정성 검토를 요청할 수 있도록 할 예정이다.

○ 입안권자가 공공기관에 적정성 검토 요청을 하는 경우에도 1차 안전진단 내용 전부가 아닌 지자체가 미흡하다고 판단한 사항에 한정하여 적정성 검토를 하도록 개선할 계획이다.

○ 또한, 국토부 장관이나 시·도지사는 필요한 경우*에는 입안권자에 대하여 적정성 검토 권고 조치나 시정요구가 가능하도록 할 예정이다.

* 실태조사로 미흡 내용을 확인하거나, 분쟁 발생 및 의혹 제기·제보가 있는 경우 등

《 적정성 검토 개선안 》

구 분	현 행	개 선
대 상	조건부재건축(30~55점) 대상 모두 의무 시행	조건부재건축(45~55점) 중 선택적 시행
절 차	사전절차 없이 공공기관이 시행	지자체가 검토 후 요청하는 경우 시행
범 위	1차 안전진단 모든 내용 확인	확인이 필요한 사항에 한정

《 지자체 검토 및 적정성 검토 요청 과정 》



4 안전진단 내실화 병행

- 안전진단이 공공기관의 적정성 검토 없이 기본적으로 민간진단기관의 책임 하에 시행되도록 필요한 교육과 컨설팅을 강화하고, 실태점검도 병행하여 안전진단을 내실화할 계획이다.
 - 국토안전관리원 등 공공기관이 전체 민간진단기관을 대상으로 분기별 정기교육을 실시하여 평가방법·오류사례 등을 전파한다.
 - 지자체가 요청하는 경우, 안전진단 실시 전에 공공기관이 지자체, 선정된 민간진단기관(참여기술자)을 대상으로 안전진단수행계획서 등에 대한 컨설팅*도 지원할 계획이다.
- * 법정 표본 수량, 필수 검사·시험, 점수 산정 등의 방법과 절차 위주로 설명
- 또한, 민간진단기관에 대한 국토부, 지자체, 공공기관의 합동 실태점검을 정기적으로 실시하여, 부실 안전진단 적발 시 엄중 처벌(2년이하 징역, 2천만원 이하 벌금)하고, 제재도 강화(영업정지 신설)할 예정이다.

5 재건축 시기 조정제도 보완

- 안전진단은 재건축 판정여부를 위주로 보는 제도인 만큼, 안전진단 이후 시장상황 등을 고려한 재건축 시기조정 방안도 보완해 나갈 계획이다.
- 시기조정 대상인 조건부재건축 판정 단지에 대하여 시·군·구청장이 지역 내 주택수급 상황을 종합적으로 검토하여 정비구역 지정 시기(정비계획 수립)를 조정할 수 있도록 시기조정 방법을 구체화하고,
 - 시장 불안, 전·월세난 등이 우려되는 경우 정비구역 지정을 1년 단위로 조정할 수 있도록 구체적인 절차도 규정할 계획이다.
- 또한, 종합적, 광역적인 시장 대응이 필요한 경우에는 국토부장관, 시·도 지사가 지정권자에게 정비구역 지정 시기 조정을 권고할 수 있는 규정도 마련할 계획이다.

◆ 이번 개선방안의 종합적인 기대효과는 다음과 같다.

- 이번 방안 중 개정된 평가항목 배점 비중(구조 안전성 30%, 주거환경 30%, 설비노후도 30%, 비용편익 10%)과 조건부 재건축 범위(45~55점)를 적용하게 되면, 안전진단 통과 단지가 크게 확대될 것으로 보인다.
- 구체적으로 예를 들면, ‘18.3월 이후 현행 기준에 따라 안전진단이 완료된 단지(46개) 중 54.3%(25개)는 “유지보수” 판정으로 재건축이 어렵고, 45.7%(21개)가 “조건부 재건축” 판정을 받아 재건축이 가능했으나,
 - 같은 단지에 개선된 2개 기준을 모두 적용하면, “유지보수” 판정이 23.9%(11개)로 크게 줄고, 26.1%(12개)가 “재건축” 판정을 받고, 50%(23개)가 “조건부 재건축” 판정을 받을 수 있게 된다.

《 안전진단 완료단지 46개('18.3월 이후) 시뮬레이션 결과 》

구분	가중치	점수	30이하	30~40	40~45	45~50	50~55	55초과
현행	50:15:25:10	판정	재건축	조건부재건축				유지보수
		단지수	0 (0.0%)	1 (2.2%)	2 (4.4%)	6 (13.0%)	12 (26.1%)	25 (54.3%)
개선	30:30:30:10	판정	재건축		조건부재건축		유지보수	
		단지수	0 (0.0%)	3 (6.5%)	9 (19.6%)	11 (23.9%)	12 (26.1%)	11 (23.9%)

- 아울러, 금번 개선방안의 핵심인 평가항목 배점 비중, 조건부 재건축 범위, 적정성 검토 등의 개정규정은 현재 안전진단을 수행 중인 단지에도 모두 적용하여, 제도 개선 취지가 폭넓게 인정될 수 있도록 할 예정이다.
- 이에 따라, 현행 규정의 적용을 받아 조건부재건축에 해당하여 공공기관 적정성 의무 검토 대상이지만 아직 적정성 검토를 완료하지 못한 단지도 개정된 규정을 적용받게 된다.
 - 즉, 조정된 평가항목 배점 비중과 조건부 재건축 범위를 적용하여, “재건축”, “조건부 재건축”을 다시 판정하고, “조건부 재건축”에 해당하면 지자체 기본사항 검토 절차를 거쳐 해당 지자체가 판단하여 적정성 검토를 요청하는 경우에 한정하여 공공기관 적정성 검토를 계속 진행하게 된다.

□ 금번 개선방안의 대부분의 내용은 ‘주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(고시)’ 개정사항으로, 12월 중 행정예고를 거쳐 1월 중 조속하게 시행될 수 있도록 관련 절차를 속도감 있게 진행할 예정이다.

* 국토부장관의 재건축 시기조정 권한 규정 등은 법률 개정사항

□ 또한, 1기 신도시 등에서도 정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 이번 개선방안의 적용효과 등을 연구용역* 과정에서 분석하고, 필요 시 '23.2월 말의 예정인 「1기 신도시 특별법」(안)에 추가적인 제도개선 방안 등을 별도로 담을 예정이다.

* 1기 신도시 정비기본방침 및 특별법안 마련을 위한 연구, 11월 착수

□ 권혁진 국토교통부 주택토지실장은 “이번 개선방안은 그간 과도하게 강화된 기준으로 인해 재건축의 첫 관문도 통과가 어려웠던 상황을 해소하기 위해 안전진단 기준을 합리화하는 것”이라는 점을 강조하면서,

○ “금번 제도가 시행되면 도심 주택공급 기반을 확충하고, 국민의 주거여건을 개선하는 데에 큰 효과를 기대할 수 있을 것”이라고 덧붙였다.

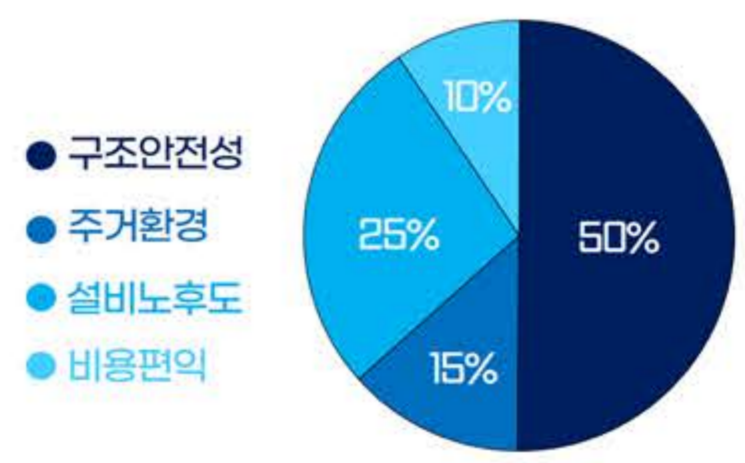
재건축 안전진단 기준 **현행 및 개선안 비교**



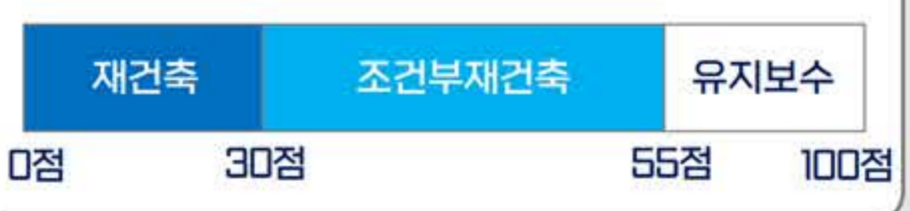
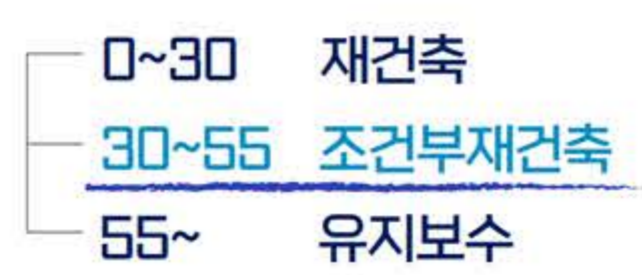
현행 ('18.3월~)

안전진단

1. 평가항목 비중



2. 조건부재건축 구간



공공기관 적정성검토

1. 대상

▶ 1차 안전진단 30~55점 **전부 의무**

2. 절차

▶ 지자체 재량 없이 공공기관 수행

3. 검토범위

▶ 1차 정밀안전진단 **전체 항목**을 재검토

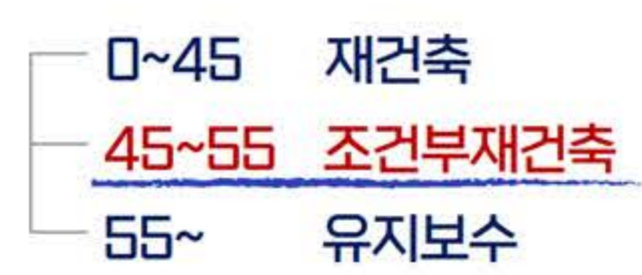
개선 ('23.1월~)

안전진단

1. 평가항목 비중



2. 조건부재건축 구간



공공기관 적정성검토

1. 대상

▶ 1차 안전진단 45~55점 중 **선택 시행**

2. 절차

▶ **지자체가** 기본사항 확인
▶ 결과에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 **판단하는 경우** 요청

3. 검토범위

▶ 지자체가 요청한 **확인**이 필요한 평가항목에 **한정하여** 검토

참고 2 재건축 안전진단 제도 개요(현행 기준)

- **(개요)** 재건축 정비계획 입안권자가 20~30년 이상(조례) 공동주택의 구조안전·주거환경 등의 평가를 실시, 재건축 여부를 판단하는 제도

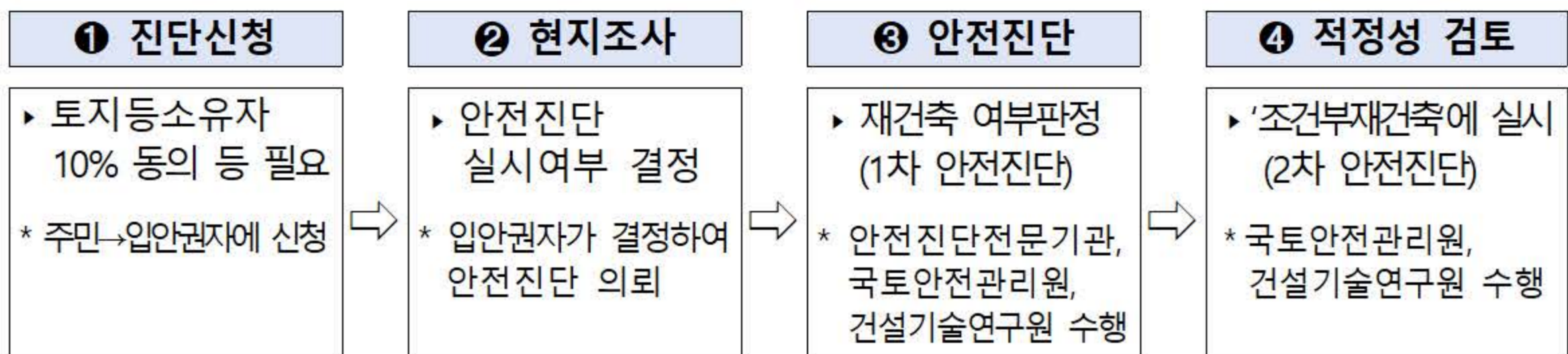


- **(내용)** 구조 안전성, 주거환경, 설비 노후도, 비용편익 4개 항목의 가중치를 고려한 평가점수를 합산하여, 합산점수별 재건축여부 판정

점수	30점 이하	30점 초과~55점 이하	55점 초과
판정	재건축	조건부 재건축	유지보수
평가(가중치)	구조안전성(50%), 주거환경(15%), 설비노후도(25%), 비용편익(10%)		

- 조건부 재건축에 해당하는 점수이면, 공공기관의 적정성 검토(2차 안전진단으로 통용)를 거쳐, 재건축 여부를 최종 판정*

* 국토안전관리원 또는 건설기술연구원에서 적정성 검토 후 55점 이하일 경우 재건축 가능



- **(운영 경과)** 재건축 시장 과열에 따라 '03.7월 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」이 제정되었고, 시장상황 등에 따라 가중치 등이 변화

- '15.5월 주거환경 중심 평가 확대, 재건축 연한도 40년→30년으로 단축
- '18.3월 시장 상황 등을 고려하여 구조안전성 분야의 비중을 상향하고, 조건부재건축 시 적정성 검토 의무화

항 목	'03.7월	'06.5월	'09.1월	'15.5월	'18.3월
구조안전성	45%	50%	40%	20%	50%
주거환경	10%	10%	15%	40%	15%
설비노후도	30%	30%	30%	30%	25%
비용편익	15%	10%	15%	10%	10%