

배포 일시	2023. 1. 3.(화)		
담당 부서	주택토지실	책임자	과장 박용선 (044-201-3383)
	주택정비과	담당자	사무관 배윤형 (044-201-3384)
보도일시	2023년 1월 4일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 4.(수) 06:00 이후 보도 가능		

## 「재건축 안전진단 기준」 개정 고시, 1.5일부터 시행

- 구조안전성 비중 완화, 의무적인 적정성 검토 폐지 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 지난 「재건축 안전진단 합리화방안(‘22.12.8)」의 후속 조치로 1월 5일(목)부터 「주택 재건축 안전진단 기준」 및 「도시·주거환경 정비계획 수립지침」을 개정·시행한다고 밝혔다.
- ‘18.3월 이후 재건축 안전진단 제도가 재건축 규제를 위한 수단으로 운영되다 보니, 도심 내 양질의 주택공급 기반이 위축되는 문제가 발생하였고,
  - 이에 따라, 「국민 주거안정 실현방안(‘22.8.16)」에서 기본방향을 밝히고, 「재건축 안전진단 합리화방안(‘22.12.8)」을 통하여 재건축 안전진단 제도 개선 방안을 발표한 바 있다.
  - 금번 고시 개정안은 행정예고(12.23~1.2)와 관계기관 의견수렴을 거쳤으며, 「재건축 안전진단 합리화방안(‘22.12.8)」의 내용을 동일하게 담고 있다.
- 1월 5일부터 개정·시행될 고시의 주요 내용은 다음과 같다.

### ① 「주택 재건축 안전진단 기준」

- (평가항목 배점비중 조정) 통과율에 과도한 영향을 주는 규제사항이었던 구조안전성 비중을 50%에서 30%로 하향하고, 주거수준 향상, 주민불편 해소 등을 고려하여 주거환경, 설비노후도 비중을 각 30%로 상향하였다.

평가항목		구조안전성	주거환경	설비노후도	비용편익
배점비중	현행	50%	15%	25%	10%
	개선	30%	30%	30%	10%

- (조건부 재건축범위 조정) 그동안 평가점수가 30~55점 이하이면 조건부 재건축 판정을 받았으나, 조건부재건축 범위를 45~55점 이하로 조정하여 45점 이하는 즉시 재건축 받도록 판정범위를 합리화하였다.

점수	30점 이하	30~45점 이하	45~55점 이하	55점 초과
현행	재건축	조건부재건축		유지보수
개선	재건축		조건부재건축	유지보수

- (적정성검토 절차 개선) 현재는 민간안전진단기관이 안전진단을 수행하여 조건부재건축에 해당하면 의무적으로 공공기관 적정성 검토를 받아야 했으나,
  - 입안권자인 시장·군수·구청장의 기본 검토(필요시 전문가 자문회의 개최) 시 확인된 근거 미흡 등에 대한 자료 보완이나 소명이 부족하여 판정결과에 중대한 영향을 미친다고 판단될 경우에 적정성 검토를 의뢰할 수 있도록 하였다.
- (적용범위) 기존 규정에 따라 조건부재건축에 해당하여 공공기관 적정성 의무 검토 대상이나 개정 규정 시행일 당시 적정성 검토를 완료하지 못한 단지도 개정된 규정을 적용받을 수 있도록 규정(부칙 적용례)하였다.

## ② 「도시·주거환경 정비계획 수립지침」

- 조건부 재건축 판정 단지에 대하여는 지자체가 주변 지역 전월세난 등의 사유로 필요한 경우에 정비구역 지정시기를 조정할 수 있도록 하였다.
- 국토부는 고시가 시행되는 대로 지자체에 안전진단 체크리스트 배포 등 관련 사항을 안내하여 개편된 안전진단 절차가 조기에 정착할 수 있도록 지원할 예정이다.
- 박용선 주택정비과장은 “금번 안전진단 제도 개선으로 재건축 사업의 첫 관문을 가로막았던 과도한 규제가 합리화될 수 있을 것”이라면서,
  - “아울러 재건축 부담금 합리화 등 재건축 시장 정상화를 위해 이미 발의된 법률 개정안도 조속하게 처리될 수 있도록 국회와 적극적으로 협의나갈 예정”이라고 덧붙였다.

# 재건축 안전진단 기준 현행 및 개선안 비교



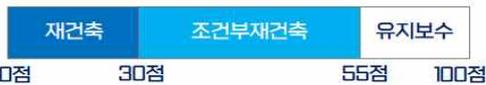
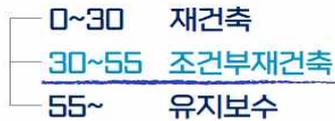
## 현행 ('18.3월~)

### 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 항목을** 재검토

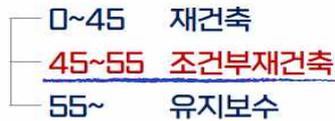
## 개선 ('23.1.5~)

### 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 **확인이 필요한** 평가항목에 **한정하여 검토**