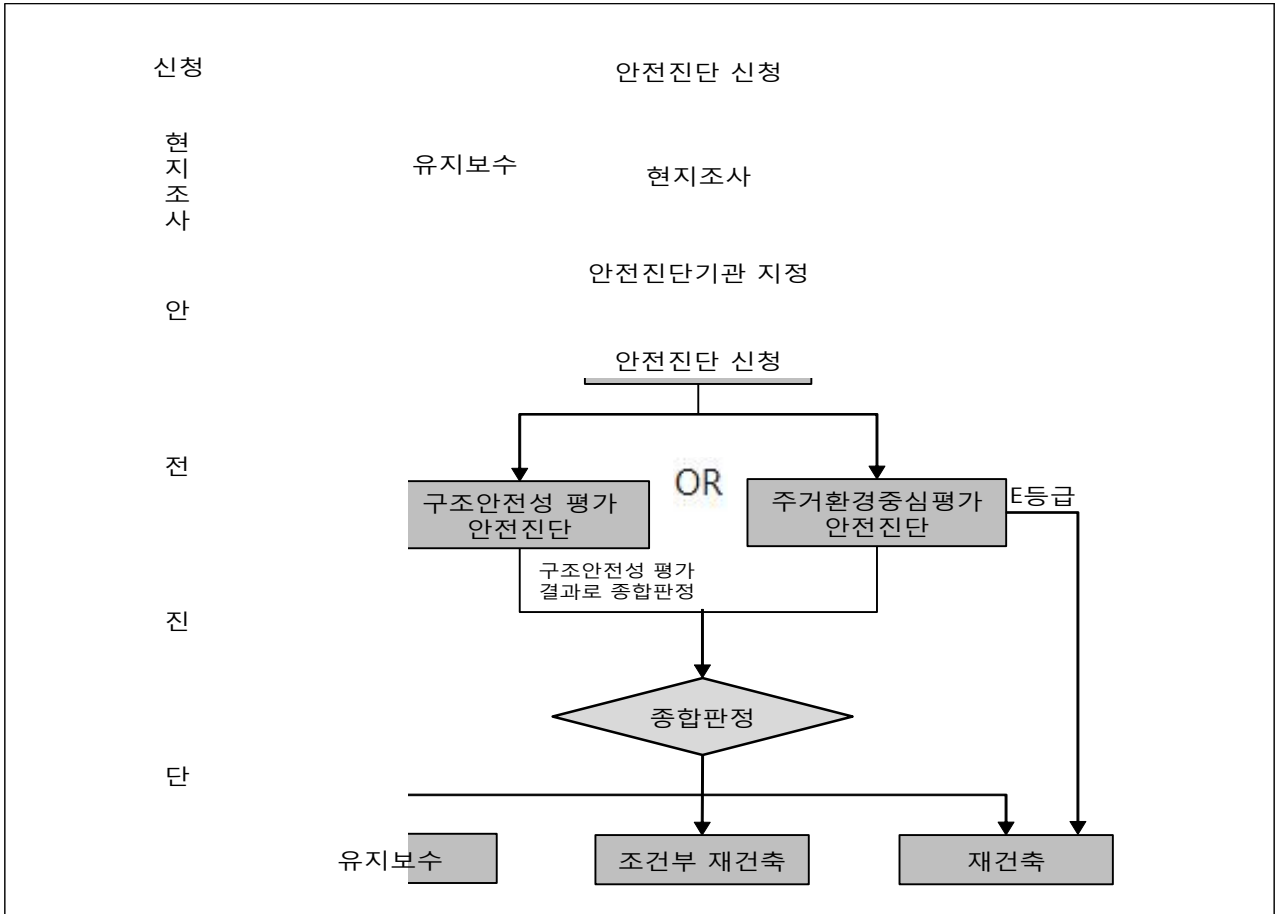


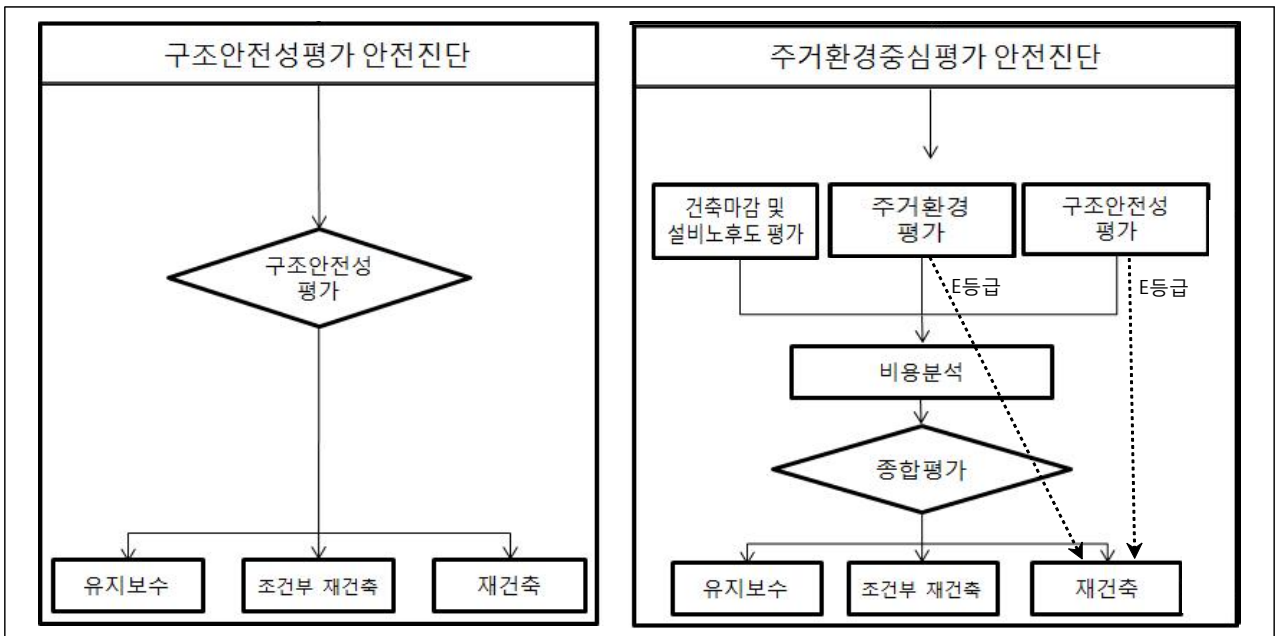
참고1

[개정] 재건축 안전진단기준 운영절차 등

□ 재건축 안전진단 절차



□ 구조안전평가와 주거환경중심평가 절차비교



① 재건축 연한 상한 단축 : 40년 → 30년 (승 제2조제3항제1호)

- **[현행]** 준공후 20년 이상 범위에서 재건축 가능연한을 조례로 규정
 - 서울시는 연한 상한을 40년으로 설정하여, '91년 준공된 아파트가 2031년에 이르러야 최소연한을 충족
 - '90년 이전에 준공된 아파트는 주차장 부족 등으로 주거환경 개선 필요성은 크나 재건축 연한까지 기간이 많이 남아 주민불편 지속
- **[개정]** 재건축 가능 연한 상한을 30년으로 설정
 - '85년 이전에 준공된 아파트는 모든 시도에서 이미 연한이 도래
 - '86년 이후 준공된 아파트는 모두 30년 연한 적용 → 서울시의 경우 '87년 준공된 아파트부터 현행 보다 2~10년 단축

② 재건축 주택건설 연면적 제한 폐지 (승 제13조의3제1항제3호)

- **[현행]** 수도권 과밀억제권역에서 85㎡이하 주택을 세대수 기준 60% 이상, 전체 연면적 대비 50% 이상 건설토록 규제
 - * 지방은 재건축 주택건설규모 제한 없음

< 소형주택 의무비율제도 연혁 >

	① 60㎡이하	② 60~85㎡이하	③ 85㎡초과
IMF 이전	20%	40%	40%이하
'98.6월	규제 폐지		
'05.5월	조례에 위임 *서울·경기 20%이상	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ①을 포함하여 75% 이상 ▪ 전체 연면적의 60% 이상 	25% 이하
'09.1월	조례에 위임 *서울·경기 20%이상	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ①을 포함하여 60% 이상 ▪ 전체 연면적의 50% 이상 	40% 이하
현행	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 60% 이상(60㎡이하 비율 조례위임규정 폐지 추진중) ▪ 전체 연면적의 50% 이상 		40% 이하

- **[개정]** 현 시장상황 상 중대형 선호로 인한 과소면적 주택 공급 우려는 크지 않으므로 연면적 제한 폐지 (85㎡이하 세대수 60%는 유지)

③ 재개발 임대주택 의무비율 5%p 완화 (승 제13조의3제1항제2호나목)

- **[현행]** 재개발사업 시 전체 세대수의 20%, 연면적의 15% 이하의 범위내에서 임대주택을 건설하여 공공(지자체, LH 등)에게 공급
 - * 공공이 임대주택 매입시, 건축비는 표준건축비, 토지는 감정가격을 적용
- **[개정]** 연면적 기준은 폐지하고 세대수 기준으로 단일화하고, 지역별 구분도 수도권 및 비수도권으로 단순화
 - 의무비율은 하한을 폐지하고, 수도권 및 비수도권 모두 5%p 완화
 - 다만, 세입자용 임대주택 부족시 지자체장이 5%p까지 상향허용
 - * 정비계획에서 세입자에게 제공하는 임대주택 부족 시 5%p까지 상향 가능

지 역	수도권	비수도권
비 율	15% 이하	12% 이하

④ 재건축 안전진단 합리화 : 평가 이원화 (승 제20조 제5항 신설)

- **[현행]** 모든 안전진단이 구조안전성에 중점을 두고 평가
 - * (평가 비중) 구조안전성, 건축마감 및 설비노후도, 주거환경, 비용분석 등 4개 항목 중 구조안전성(40%)이 가장 높음
- **[개정]** 재건축 연한도래 여부에 따라 안전진단 평가기준을 이원화 하고, 4개 항목별 세부 평가기준도 완화
 - 연한 도래와 관계없이 구조적 결함이 있을 경우: 구조 안전성만 평가하여 재건축 시행 여부 결정
 - 재건축 연한도래: 입주민들의 주거생활 불편을 최소화하기 위해 주거환경 중심의 안전진단 기준을 적용
 - * 주거환경 평가시 주차장, 침수피해가능성, 일조 환경 외에 층간소음 등 사생활침해, 냉난방 등 에너지효율 개선, 노약자 및 어린이 생활개선 등도 반영