

주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 일부개정고시

「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」(국토교통부고시 제 2020-1182호, 2020.12.30.) 중 일부를 다음과 같이 개정 고시합니다.

2023. 1. 5.

국 토 교 통 부 장 관

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적정성 검토에 관한 적용례) ① 1-4-4, 3-6 및 3-7의 개정규정은 이 고시 시행 당시 이미 제출된 안전진단 결과보고서에 따라 조건부재건축에 해당하여 적정성 검토 대상이었으나 적정성 검토를 완료하지 아니한 경우에도 적용한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항을 적용하기 위하여 필요한 안전진단 결과보고서 확인 절차를 이 고시 시행 이후 즉시 착수·시행하여야 한다.

주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준

제1장 총칙

1-1. 목적

1-1-1. 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제12조제5항에 따른 재건축사업의 안전진단의 실시방법 및 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

1-2. 적용 범위 및 방법

1-2-1. 현지조사 및 재건축사업의 안전진단(이하 “재건축 안전진단”이라 한다)은 이 기준에 따라 실시하되, 구체적인 실시요령은 「국토안전관리원법」에 따라 설립된 국토안전관리원(이하 “국토안전관리원”이라 한다)이 정하는 「재건축사업의 안전진단 매뉴얼」(이하 “매뉴얼”이라 한다)이 정하는 바에 따른다.

1-2-2. 이 기준은 철근콘크리트 구조, 프리캐스트 콘크리트 조립식 구조(이하 “PC조”라 한다) 및 조적식 구조(이하 “조적조”라 한다)의 공동주택에 적용한다. 동 기준에서 규정하지 않은 구조의 공동주택에 대한 재건축 안전진단의 실시방법은 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)이 국토안전관리원 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원(이하 “국토안전관리원등”이라 한다)에 자문하여 정한다.

1-3. 재건축 안전진단의 성격 및 종류

1-3-1. 재건축 안전진단은 ‘현지조사’와 ‘안전진단’으로 구분하며, ‘안전진단’은 ‘구조안전성 평가 안전진단’과 ‘주거환경중심 평가 안전진단’

으로 구분한다.

1-3-2. '현지조사'는 정비계획의 입안권자가 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제12조제4항 및 같은 법 시행규칙 제3조에 따라 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감·설비노후도, 주거환경 적합성을 심사하여 안전진단 실시여부 등을 결정하기 위하여 실시한다.

1-3-3. '안전진단'은 정비계획의 입안권자가 현지조사를 거쳐 '안전진단 실시'로 결정한 경우에 안전진단기관에 의뢰하여 실시하는 것으로 '구조안전성 평가 안전진단'의 경우 '구조안전성'을 평가하여 '유지보수', '조건부 재건축', '재건축'으로 판정하고, '주거환경중심 평가 안전진단'의 경우 '주거환경', '건축 마감 및 설비노후도', '구조안전성', 및 '비용 분석'으로 구분하여 평가하여, '유지보수', '조건부 재건축', '재건축'으로 판정한다.

1-3-4. 정비계획의 입안권자로부터 안전진단 결과보고서를 제출받은 시·도지사는 필요한 경우 국토안전관리원등에 안전진단결과의 적정성 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.

1-3-5. 정비계획의 입안권자는 안전진단결과 재건축 판정에서 제외되어 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링을 위한 안전진단을 실시하는 경우에는 해당 안전진단결과를 「주택법」에 따른 증축형 리모델링을 위한 안전진단에 활용할 수 있다.

1-4. 용어의 정의

1-4-1. 구조안전성 평가 안전진단: 재건축연한 도래와 관계없이 내진성능이 확보되지 않은 구조적 결함 또는 기능적 결함이 있는 노후·불량 건축물을 대상으로 구조안전성을 평가하여 재건축여부를 판정하는 안전진단을 말한다.

1-4-2. 주거환경 중심 평가 안전진단: 1-4-1. 외의 노후·불량건축물을 대상으로 주거생활의 편리성과 거주 쾌적성 등의 주거환경을 중심으로 평가하여 재건축여부를 판정하는 안전진단을 말한다.

1-4-3. 비용분석: 건축물 구조체의 보수·보강비용 및 성능회복비용과 재건축 비용을 LCC(Life Cycle Cost) 관점에서 비교·분석하는 것을 말한다. 이 경우 편익과 재건축사업시행으로 인한 재산증식효과는 고려하지 않는다.

1-4-4. 조건부 재건축: 노후·불량건축물에 해당하여 재건축이 가능하나, 붕괴·도괴의 우려 등 치명적인 구조적 결함은 없는 것으로서, 정비계획의 입안권자가 주택시장·지역여건 등을 고려하여 재건축시기를 조정할 수 있는 것을 말한다.

1-5. 비용의 부담

1-5-1. 삭제 <2018.2.9.>

1-5-2. 삭제 <2018.2.9.>

제2장 현지조사

2-1. 안전진단 실시여부의 결정 절차

2-1-1. 정비계획의 입안권자는 법 제12조제4항에 따라 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조 안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단 실시여부를 결정하여야 한다. 다만, 구조안전성 평가 안전진단의 경우 ‘구조안전성’만 심사하여 안전진단 실시여부를 결정할 수도 있다.

2-1-2. 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제10조제4항에서 정하고 있는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다. 다만, 단계별 정비사업추진계획 등의 사유로 재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정되어 안전진단의 실시 시기를 조정하는 경우는 그러하지 아니하다.

2-2. 현지조사 표본의 선정

2-2-1. 현지조사의 표본은 단지배치, 동별 준공일자·규모·형태 및 세대 유형 등을 고려하여 골고루 분포되게 선정하되, 최소한으로 조사해야 할 표본 동 수의 선정 기준은 다음 표와 같다.

규모(동수)	산 식	최소 조사동수	비 고
10동 이하	전체 동수의 20%	1~2동	
11 ~ 30	$2 + (\text{전체 동수} - 10) \times 10\%$	3~4동	
31 ~ 70	$4 + (\text{전체 동수} - 30) \times 5\%$	5~6동	
71동 이상	-	7동	

* 동 수 선정시 소수점 이하는 올림으로 계산함

2-2-2. 현지조사에서 최소한으로 조사해야 할 세대수는 조사 동당 1세대를 기본으로 하되, 단지당 최소 3세대 이상으로 한다.

2-2-3. 현지조사 결과 ‘안전진단 실시’로 판정하는 경우, 안전진단시 반드시 포함되어야 할 동, 세대 및 조사부위 등을 지정하여야 하며, 이 경우 표본 선정의 기본 목적인 대표성 및 객관성을 확보하기 위해 지나치게 문제가 있는 표본 또는 전혀 문제가 없는 표본은 선정하지 않도록 유의한다.

2-3. 현지조사 항목

2-3-1. 현지조사의 조사항목은 다음과 같다.

평가분야	평가항목	중점평가사항
구조 안전성	지반상태	지반침하상태 및 유형
	변형상태	건물 기울기 바닥판 변형 (경사변형, 휨변형)
	균열상태	균열유형(구조균열, 비구조균열, 지반침하로 인한 균열) 균열상태(형상, 폭, 진행성, 누수)
	하중상태	하중상태(고정하중, 활하중, 과하중 여부)
	구조체 노후화상태	철근노출 및 부식상태 박리 / 박락상태, 백화, 누수
	구조부재의 변경 상태	구조부재의 철거, 변경 및 신설
	접합부 상태 ¹⁾	접합부 긴결철물 부식 상태, 사춤상태
	부착 모르타르상태 ²⁾	부착 모르타르 탈락 및 사춤상태
건축 마감 및 설비 노후도	지붕 마감상태	옥상 마감 및 방수상태/보수의 용이성
	외벽 마감상태	외벽 마감 및 방수상태/보수의 용이성
	계단실 마감상태	계단실 마감상태/보수의 용이성
	공용창호 상태	공용창호 상태/보수의 용이성
	기계설비 시스템의 적정성	난방 방식의 적정성 급수·급탕 방식의 적정성 및 오염방지 성능 기타 오·배수, 도시가스, 환기설비의 적정성 기계 소방설비의 적정성
	기계설비 장비 및 배관의 노후도	장비 및 배관의 노후도 및 교체의 용이성
	전기·통신설비 시스템의 적정성	수변전 방식 및 용량의 적정성 등 전기·통신 시스템의 효율성과 안전성 전기 소방 설비의 적정성
전기설비 장비 및 배선의 노후도	장비 및 배선의 노후도 및 교체의 용이성	
주거 환경	주거환경	주변토지의 이용상황 등에 비교한 주거환경, 주차환경, 일조·소음 등의 주거환경
	재난대비	화재시 피해 및 소화용이성(소방차 접근 등) 홍수대비·침수피해 가능성 등 재난환경
	도시미관	도시미관 저해정도

- 1) PC조의 경우에 해당 2) 조적조의 경우에 해당

2-4. 현지조사 결과의 판정

2-4-1. 현지조사는 정밀한 계측을 하지 않고, 매뉴얼에 따라 설계도서 검토와 육안조사를 실시한 후 조사자의 의견을 서식 1 부터 서식 4까지의 현지조사표에 기술한다.

2-4-2. 현지조사는 조사항목별 조사결과를 토대로 구조안전성 분야, 건축 마감 및 설비노후도 분야, 주거환경 분야의 3개 분야별로 실시한 후 안전진단의 실시여부를 판단한다.

제3장 안전진단

3-1. 평가절차

3-1-1. 안전진단의 실시는 구조안전성 평가 안전진단과 주거환경중심 평가 안전진단으로 구분하여 시행한다.

3-1-2. 구조안전성 평가 안전진단은 구조안전성 분야만을 평가하고, 주거환경중심 평가 안전진단은 ‘주거환경’, ‘건축 마감 및 설비노후도’, ‘구조안전성’, ‘비용분석’ 분야를 평가한다.

3-1-3. 주거환경중심 평가 안전진단의 경우 주거환경 또는 구조안전성 분야의 성능점수가 20점 이하의 경우에는 그 밖의 분야에 대한 평가를 하지 않고 ‘재건축 실시’로 판정한다.

3-1-4. 구조안전성, 주거환경, 건축마감 및 설비 노후도 분야의 평가등급 및 성능점수의 산정은 다음 표에 따른다.

평가등급	A	B	C	D	E
대표 성능점수	100	90	70	40	0
성능점수 (PS) 범위	$100 \geq PS > 95$	$95 \geq PS > 80$	$80 \geq PS > 55$	$55 \geq PS > 20$	$20 \geq PS \geq 0$

3-2. 구조안전성 평가

3-2-1. 구조안전성 평가는 표본을 선정하여 조사하고, 조사결과에 요소별(항목별·부재별·층별) 중요도를 고려하여 성능점수를 산정한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다.

3-2-2. 구조안전성 평가는 기울기 및 침하, 내하력, 내구성의 세 부분으로 나누어 표본 동에 대하여 표본동 전체 또는 부재 단위로 조사한다. 각 부분별 평가항목은 다음과 같다.

평가부문	평가항목	
기울기 및 침하	건물 기울기	
	기초침하	
내하력	내력비	콘크리트 강도
		철근배근상태
		부재 단면치수
		하중상태
		접합부 용접상태 ¹⁾
		접합 철물 치수 ¹⁾
		보강·긴결철물 상태 ²⁾
		조적개체 강도 ²⁾
	조적벽체 두께, 길이 ²⁾	
	처짐	
내구성	콘크리트 중성화	
	염분 함유량	
	철근부식	
	균열	
	표면 노후화	
	접합부 긴결철물의 부식 ¹⁾	
	사춤콘크리트 및 모르타르 탈락 ¹⁾	
	부착 모르타르 상태 ²⁾	

1) PC조의 경우에 해당 2) 조적조의 경우에 해당

3-2-3. 표본의 선정

- (1) 구조안전성 평가의 표본은 단지규모, 동(棟) 배치 및 세대분포 등을 고려하여 선정한다.
- (2) 조사 동수의 기준은 다음 표의 기준 이상으로 하며, 현지조사 결과에서 제시한 동을 반드시 포함하여야 하며, 부득이하게 포함하지 못할 경우에는 타당한 사유를 명시하여야 한다. 다만, 50세대 이하인 연립주택 또는 다세대 주택인 경우에는 최소 조사 동수의 1/2로 할 수 있다.

전체 동수(동)	최소 조사동수(동)	선정방법
3동 이하	1동	<ul style="list-style-type: none"> · 구조형식이 다른 동 선정 · 층수가 다른 동 선정 · 세대규모(평형)가 다른 동 선정 · 단지를 대표할 수 있는 동 선정 · 외관조사에서 구조적으로 취약하다고 판단되는 동 선정
4 ~ 13	2~3동	
14 ~ 26	4~5동	
27 ~ 46	6~7동	
47동 이상	8동	

3-2-4. 성능점수 산정

- (1) 동별 평가 결과로부터 단지 전체에 대한 구조안전성을 평가한다.

$$\text{구조안전성 성능점수} = \frac{\sum(\text{동별 점수})}{\text{조사 동수}}$$

- (2) 구조안전성 평가결과는 [서식 5] 『구조안전성 평가표』를 활용하여 작성한다.

3-3. 주거환경 평가

- 3-3-1. 주거환경 분야는 표본을 선정하여 조사하고, 조사결과에 항목별 중요도를 고려하여 성능점수를 산정한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다. 이 경우 도시미관, 소방활동의 용이성, 침수피해 가능

성, 세대당 주차대수, 일조환경, 노약자와 어린이 생활환경은 단지전체에 대해 조사하고, 소방활동의 용이성, 일조환경은 단지전체 뿐 아니라 표본 동을 선정하여 평가한다. 또한, 사생활침해, 에너지효율성, 실내생활공간의 적정성은 단지, 동뿐만 아니라 표본 세대를 선정하여 평가한다.

3-3-2. 주거환경 평가는 도시미관, 소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 세대당 주차대수, 일조환경 사생활침해, 에너지효율성, 노약자와 어린이 생활환경, 실내생활공간의 적정성 등 9개의 항목에 대하여 조사·평가한다.

3-3-3. 주거환경 분야의 표본은 단지 및 동(棟) 배치를 고려하여 선정하며, 최소 조사동수는 3-2-3을 따르고, 최소 조사 세대수는 3-4-4를 따른다.

3-3-4. 성능점수 산정

(1) 주거환경 평가 성능점수는 도시미관, 소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 세대당 주차대수, 일조환경, 사생활침해, 에너지효율성, 노약자와 어린이 생활환경, 실내생활공간의 적정성에 대한 성능평가 점수와 해당 항목의 가중치를 고려하여 산정한다.

$$\text{주거환경 평가 성능점수} = \sum(\text{평가항목별 성능점수} \times \text{평가항목별 가중치})$$

(2) 주거환경 분야의 평가결과는 [서식 6] 『주거환경 평가표』를 활용하여 작성한다.

3-4. 건축 마감 및 설비노후도 평가

3-4-1. 건축 마감 및 설비노후도 평가는 표본을 선정하여 조사하고, 조사결과에 요소별(부문별·항목별) 중요도를 고려하여 성능점수를 산정

한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다.

3-4-2. 건축마감 및 설비 노후도 분야의 평가는 건축마감, 기계설비 및 전기·통신설비 노후도의 3가지 부문으로 나누어 평가한다.

3-4-3. 건축마감 및 설비 노후도 분야의 각 부문별 평가항목은 다음과 같다.

평가부문	평가항목
건축 마감	지붕 마감상태
	외벽 마감상태
	계단실 마감상태
	공용창호 상태
기계설비 노후도	시스템성능
	난방설비
	급수·급탕설비
	오·배수설비
	기계소방설비
	도시가스설비
전기·통신 설비 노후도	시스템 성능
	수변전 설비
	전력간선설비
	정보통신설비
	옥외전기설비
	전기소방설비

3-4-4. 건축마감 및 설비노후도 분야의 표본 선정중 최소 조사동수는 3-2-3을 따르고, 최소 조사 세대수는 다음과 같다.

규 모(세대)	산 식
100 이하	$100 \times 10\%$
101 이상 ~ 300 이하	$10 + (\text{전체 세대수} - 100) \times 5\%$
301 이상 ~ 500 이하	$20 + (\text{전체 세대수} - 300) \times 4\%$
501 이상 ~ 1,000 이하	$28 + (\text{전체 세대수} - 500) \times 3\%$
1,001 이상 ~ 3,850 이하	$43 + (\text{전체 세대수} - 1000) \times 2\%$
3,851 이상	100세대

* 세대수 산정시 소수점 이하는 올림으로 계산함

3-4-5. 성능점수 산정

(1) 건축 마감, 기계설비노후도, 전기·통신설비노후도의 평가항목별 성능점수와 해당항목의 가중치를 고려하여 산정한다.

건축 마감 및 설비노후도 성능점수

$$= \sum (\text{평가항목별 성능점수 } i \times \text{평가항목별 가중치 } i)$$

(2) 건축 마감 및 설비노후도 분야의 평가결과는 [서식 7] 『건축 마감 및 설비노후도 평가표』를 활용하여 작성한다.

3-5. 비용분석

3-5-1. 비용분석 분야의 평가 절차와 방법은 다음과 같다.

(1) 비용분석 분야는 개·보수를 하는 경우의 총비용과 재건축을 하는 경우의 총비용을 LCC(생애주기 비용)적인 관점에서 비교·분석하여 평가값(a)을 산출한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다.

(2) 평가값(a)은 개·보수하는 경우의 주택 LCC의 년가(Equivalent Uniform Annual Cost)에 대한 재건축하는 경우의 주택 LCC의 년가의 비율로 산정한다.

(3) 비용분석은 내용연수, 실질이자율(할인율), 비용산정 근거 등 기본적인 사항과 개·보수 비용, 재건축 비용 등을 고려하여 시행한다.

(4) 비용분석 분야의 평가 결과는 [서식 8] 비용분석표를 활용하여 작성한다.

3-5-2. 주택의 내용연수와 실질이자율(할인율) 등을 확정한다.

(1) 구조형식별 공동주택의 내용연수는 법인세법 시행규칙 제15조 제3항(건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수 범위표)을 따른다. 개·보수 후의 주택의 내용연수는 성능회복 수준에 비례하고, 성능회복수준은 그에 소요된 비용에 의하여 결정되는 것으로 가정하여 결정한다.

(2) 실질이자율은 다음과 같은 식으로 구하고 과거 5년 정도의 수치를 산술평균한 값을 적용한다. 물가상승률은 한국은행의 경제통계연보와 통계청의 주요경제지표에서 제시한 자료를 사용하고, 기업대출금리를 명목이자율로 사용한다.

$$i = \frac{(1+i_n)}{(1+f)} - 1$$

i : 실질이자율 i_n : 명목이자율 f : 물가상승률

(3) 내용연수와 실질이자율 결정에 관한 상세한 내용은 매뉴얼에 따른다.

3-5-3. 개·보수비용과 재건축 비용을 산정한다.

(1) 개·보수 비용은 철거공사비, 구조체 보수·보강비용(내진보강 비용 포함), 건축 마감 및 설비 성능회복비용, 유지관리비, 개·보수 기간의 이주비 등을 고려하여 산정한다.

(2) 재건축 비용은 기존 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는데 소요되는 제반비용으로 철거공사비와 건축물 신축공사비, 재건축 공사기간 중의 이주비용 등을 포함한다.

3-5-4. 비용분석의 평가값(α)에 따른 대표점수는 다음과 같다.

평 가 값(α^1)	대 표 점 수
0.69 이하	100
0.70~0.79	90
0.80~0.89	70
0.90~0.99	40
1.00 이상	0

1) 평가값(α) =

개·보수하는 경우 주택 LCC의 년가 / 재건축하는 경우 주택 LCC의 년가

3-6. 입안권자 등의 검토

3-6-1. 정비계획의 입안권자는 법 제12조제5항에 따라 같은 법 시행령 제10조제4항제2호에 따른 안전진단전문기관이 제출한 결과보고서를 받은 경우(판정결과가 조건부 재건축인 경우로 한정한다)에는 표본수량, 필수 검사·시험, 증빙자료를 확인하고, 오류나 자료 부족에 대하여 안전진단전문기관에 소명이나 자료 보완을 요청할 수 있다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 전문가로 구성된 자문회의를 구성하여 의견을 구할 수 있다.

3-6-2. 정비계획의 입안권자는 3-6-1에 따른 자료보완이 지연되거나 소명이 충분하지 아니한 경우로서 판정결과에 중대한 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 경우에는 시행령 제10조제4항제1호 또는 제3호에 따른 안전진단기관에 안전진단 결과보고서의 적정 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있다. 이 경우 적정 여부에 대한 검토 의뢰사항은 정비계획의 입안권자가 추가 검토가 필요하다고 판단한 부분에 한정한다.

3-6-3. 국토교통부장관이나 시·도지사는 법 제13조에 따라 안전진단 결과보고서를 제출받아 확인하거나 법 111조에 따른 점검 등에 따라 필요한 경우에는 정비계획의 입안권자에게 판정결과 확인 절차에 관

하여 필요한 권고 등을 할 수 있다.

3-7. 종합판정

3-7-1. 주거환경중심 평가 안전진단의 경우 주거환경, 건축마감 및 설비 노후도, 구조안전성, 비용분석 점수에 다음 표의 가중치를 곱하여 최종 성능점수를 구하고, 구조안전성 평가 안전진단의 경우는 [서식 5]에 따른 구조안전성 평가결과 성능점수를 최종 성능점수로 한다.

구 분	가 중 치
주거환경	0.3
건축마감 및 설비노후도	0.3
구조안전성	0.3
비용분석	0.10

3-7-2. 최종 성능점수에 따라 다음 표와 같이 ‘유지보수’, ‘조건부 재건축’, ‘재건축’으로 구분하여 판정한다.

최종 성능점수	판 정
55 초과	유지보수
45 초과 ~ 55 이하	조건부 재건축
45 이하	재건축

제4장 행정사항

4-1. 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2023년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적정성 검토에 관한 적용례) ① 1-4-4, 3-6 및 3-7의 개정규정은 이 고시 시행 당시 이미 제출된 안전진단 결과보고서에 따라 조건부재 건축에 해당하여 적정성 검토 대상이었으나 적정성 검토를 완료하지 아니한 경우에도 적용한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항을 적용하기 위하여 필요한 안전진단 결과보고서 확인 절차를 이 고시 시행 이후 즉시 착수·시행하여야 한다.