

# 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

|          |              |
|----------|--------------|
| 의안<br>번호 | 54,74,97,107 |
|----------|--------------|

2022. 09. 20.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## I. 허훈의원 대표발의(54)

### 1. 제안경위

- 2022. 8. 4. 허훈 의원 발의 (2022. 8. 12. 회부)

### 2. 제안이유

- 현재 상위법인 「도시 및 주거환경정비법」에서는 안전진단 비용을 안전진단 실시를 요청한 자에게 부담하게 할 수 있다고 규정하고 있으나, 조례에서는 이를 반드시 요청자가 전부 부담하도록 규정하고 있으므로 이를 상위법과 같이 임의규정으로 개정하고자 하는 것임.
- 상위법인 「도시 및 주거환경정비법」 제126조제3항제1호에 따라 안전진단 비용을 도시·주거환경정비기금에서 운용할 수 있으므로, 안전진단 비용을 정비기금으로 지원할 수 있도록 개정하고자 하는 것임.

### 3. 주요내용

- 가. 제9조제2항 중 “하고, 이 경우 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 한다.”를 “한다.”로 함.

나. 제9조제3항 중 “안전진단의 실시를 요청한 자는 영 제10조제1항에 따라 구청장이 안전진단의 실시여부를 결정하여 통보한 경우 안전진단에 필요한 비용을 예치하여야 한다.”을 “구청장은 법 제12조제4항에 따라 안전진단의 실시 여부를 결정한 경우에는 제2항에 따라 안전진단 실시를 요청한 자에게 통보하여야 하며, 안전진단에 드는 비용을 부담하도록 결정한 경우에는 안전진단의 실시를 요청한 자는 안전진단에 필요한 비용을 예치하여야 한다.”로 함.

다. 제9조제4항 중 “비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 안전진단의 실시를 요청한 자와 정산하여야 한다.”를 “안전진단 비용을 지급하여야 한다. 다만, 법 제12조제2항 후단에 따라 안전진단의 실시를 요청한 자가 안전진단 비용을 부담하는 경우에는 이를 정산하여야 한다.”로 함.

라. 제9조제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 시장은 법 제126조제3항제1호에 따라 구청장이 실시하는 안전진단 비용의 일부를 제89조에 따른 정비기금으로 지원할 수 있다.

## II. 최재란의원 대표발의(74)

### 1. 제안경위

○ 2022. 8. 29. 최재란 의원 발의 (2022. 9. 2. 회부)

### 2. 제안이유

○ 상위법인 「도시 및 주거환경정비법」에서는 안전진단 비용을 안전진단 실시를 요청한 자에게 부담하게 할 수 있다고 규정하고 있으나, 조례에서는 이를 반드시 요청자가 전부 부담하도록 규정하고 있으므로 이를 상

위법과 같이 임의규정으로 개정하고자 하는 것임.

### 3. 주요내용

- 가. 제9조제2항 중 “이 경우 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 한다.”를 “구청장은 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용을 부담하도록 할 수 있다.”로 함.
- 나. 제9조제3항 중 “실시여부를”을 “실시와 제2항에 따라 안전진단에 드는 비용을 부담하도록”으로 함.
- 다. 제9조제4항 중 “경우”를 “경우 제3항에 따라 예치된 금액이 있을 때에는”으로, “나머지 비용은”을 “나머지를”로 함.

## Ⅲ. 서상열의원 대표발의(97)

### 1. 제안경위

- 2022. 8. 29. 서상열 의원 발의 (2022. 9. 2. 회부)

### 2. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」에서는 안전진단 비용을 안전진단 실시를 요청한 자에게 부담하게 할 수 있다고 규정하고 있으나, 조례에서는 이를 반드시 요청자가 전부 부담하도록 규정하고 있으므로 이를 상위법과 같이 임의규정으로 개정하고, 구청장이 이를 지원하는 경우에 시장이 도시·주거환경정비기금으로 지원할 수 있도록 규정하고자 함.

### 3. 주요내용

- 가. 안전진단 비용부담에 관한 규정을 임의규정으로 개정함(안 제9조제2항).
- 나. 안전진단 비용의 일부를 도시·주거환경정비기금으로 지원할 수 있도록 함(안 제89조제3항제8호 신설).

#### IV. 서준오의원 대표발의(107)

##### 1. 제안경위

- 2022. 8. 29. 서준오 의원 외 41명 공동발의 (2022. 9. 2. 회부)

##### 2. 제안이유

- 도시의 기능회복 등을 위하여 도시정비형 재개발사업을 시행하는 자가 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담할 경우 그 비용을 지원할 수 있도록 규정하여 원활한 재개발사업을 시행 할 수 있도록 하기 위함.
- 무분별한 자가 안전진단을 방지하기 위해 공공시설 설치비용 및 부지가액 산정시에 그 지원한 비용을 감안할 수 있도록 서울특별시 도시계획 조례의 제19조의2제1항제1호의2를 신설함.

##### 3. 주요내용

- 가. 구청장은 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있도록 함(안 제9조제2항)
- 나. 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담하는 경우 그 비용을 지원할 수 있도록 규정함(안 제53조의2)

## V. 검토의견

○ 재건축사업 안전진단 비용 지원과 관련하여 우리위원회에 회부된 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 ‘조례’) 일부개정조례안 4건에 대하여 일괄 검토보고 드립니다.

※ 대상안건(4건): 허훈의원안(의안번호 54), 최재란의원안(의안번호 74), 서상열 의원안(의안번호 97), 서준오의원안(의안번호 107)

| 현행                                                                                                                                                                                   | 허훈의원안                                     | 최재란의원안                                                        | 서상열의원안                                                        | 서준오의원안                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 제9조(안전진단 절차 및 비용부담 등)                                                                                                                                                                | 제9조(안전진단 절차 및 비용부담 등)                     | 제9조(안전진단 절차 및 비용부담 등)                                         | 제9조(안전진단 절차 및 비용부담 등)                                         | 제9조(안전진단 절차 및 비용부담 등)                                                 |
| ① (생략)                                                                                                                                                                               | ① (현행과 같음)                                | ① (현행과 같음)                                                    | ① (현행과 같음)                                                    | ① (현행과 같음)                                                            |
| ② 법 제12조제2항 각 호에 해당하는 자가 안전진단의 실시를 요청하는 경우 「도시 및 주거환경 정비법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제3조에서 정한 안전진단 요청서와 규칙에서 정한 서식을 첨부하여 구청장에게 제출하여야 하고, 이 경우 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 한다. | ② ----- 한다.                               | ② ----- 하고, 구청장은 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용을 부담하도록 할 수 있다. | ② ----- 하고, 구청장은 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용을 부담하도록 할 수 있다. | ② ----- 하고, 이 경우 구청장은 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다. |
| ③ 안전진단의 실시를 요청한 자는 영 제10조제1항에 따라 구청장이 안전진단의 실시여                                                                                                                                      | ③ 구청장은 법 제12조제4항에 따라 안전진단의 실시여부를 결정한 경우에는 | ③ 안전진단의 실시를 요청한 자는 영 제10조제1항에 따라 구청장이 안전진단의 실시와               | ③ 안전진단의 실시를 요청한 자는 영 제10조제1항에 따라 구청장이 안전진단의 실시와               | ③ (현행과 같음)                                                            |

|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                    |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 부를 결정하여 통<br>보한 경우 안전진<br>단에 필요한 비용<br>을 예치하여야 한<br>다.                                                                              | 제2항에 따라 안<br>전진단 실시를 요<br>청한 자에게 통보<br>하여야 하며, 법<br>제12조제2항 후단<br>에 해당하는 경우<br>안전진단의 실시<br>를 요청한 자는<br>안전진단에 필요<br>한 비용을 예치하<br>여야 한다.                                            | 제2항에 따라 안<br>전진단에 드는 비<br>용을 부담하도록<br>결정하여 통보한<br>경우 안전진단에<br>필요한 비용을 예<br>치하여야 한다.                                                                | 제2항에 따라 안<br>전진단에 드는 비<br>용을 부담하도록<br>결정하여 통보한<br>경우 안전진단에<br>필요한 비용을 예<br>치하여야 한다.                                                                |            |
| ④ 구청장은 법 제<br>13조제1항에 따라<br>안전진단 결과보<br>고서가 제출된 경<br>우 예치된 금액에<br>서 비용을 직접<br>지급한 후 나머지<br>비용은 안전진단<br>의 실시를 요청한<br>자와 정산하여야<br>한다. | ④ -----<br>-----<br>-----<br>----- 경<br>우 예치된 금액에<br>서 안전진단 비용<br>을 지급하여야 한<br>다. 다만, 법 제12<br>조제2항 후단에<br>따라 안전진단의<br>실시를 요청한 자<br>가 안전진단 비용<br>을 부담하는 경우<br>에는 이를 정산하<br>여야 한다. | ④ -----<br>-----<br>-----<br>----- 경<br>우 제3항에 따라<br>예치된 금액이 있<br>을 때에는 예치된<br>금액에서 비용을<br>직접 지급한 후<br>나머지를 안전진<br>단의 실시를 요청<br>한 자와 정산하여<br>야 한다. | ④ -----<br>-----<br>-----<br>----- 경<br>우 제3항에 따라<br>예치된 금액이 있<br>을 때에는 예치된<br>금액에서 비용을<br>직접 지급한 후<br>나머지를 안전진<br>단의 실시를 요청<br>한 자와 정산하여<br>야 한다. | ④ (현행과 같음) |
| <신 설>                                                                                                                               | ⑤ 시장은 법 제126<br>조 제3항 제1호에<br>따라 구청장이 실<br>시하는 안전진단<br>비용의 일부를 제<br>89조에 따른 정비<br>기금으로 지원할<br>수 있다.                                                                               |                                                                                                                                                    | ⑥ 시장은 구청장이<br>안전진단에 드는<br>비용의 일부를 지<br>원하는 경우 이를<br>지원할 수 있으며,<br>지원 대상 및 절차<br>등 필요한 사항은<br>규칙으로 정한다.                                             |            |
| ⑤ (생 략)                                                                                                                             | ⑥ (현행과 같음)                                                                                                                                                                        | ⑤ (현행과 같음)                                                                                                                                         | ⑤ (현행과 같음)                                                                                                                                         | ⑤ (현행과 같음) |

#### < 조례 제9조 외 신설 개정조문안 >

※ 서상열의원안 제89조 제3항 제8호 신설

8. 제9조제6항에 따른 안전진단에 드는 비용의 일부

※ 서준오의원안 제53조의2(안전진단 비용의 지원) 신설

제52조의2(안전진단 비용의 지원) 시장 또는 구청장은 제9조제2항에 따라 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용을 전부 부담하는 경우 그 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

## 가. 개정안의 주요내용

- 이상 4건의 개정조례안(이하 ‘개정안’)은 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 비용은 안전진단의 실시를 요청하는 자가 전부 ‘부담해야 한다’는 현행 **강행규정**을, ‘부담하도록 할 수 있다’는 **임의규정**으로 개정하려는 것임.
- 상위법인 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘법’)<sup>1)</sup>에서는 정비계획 수립 시기가 도래하지 않은 경우 안전진단에 드는 비용을 요청자에게 부담하게 ‘할 수 있다’고 임의규정하면서, 법 시행령에서 안전진단의 대상 등<sup>2)</sup>에 필요한 사항을 정하도록 하고 있고, 법 시행령 제10조제7항에서 안전진단에 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있도록 규정함에 따라(※붙임1. 관련법령), 서울시 조례는 요청자가 안전진단 비용의 전부를 부담하도록 규정하고 있음.
- 현행 조례의 입법취지는 법에서 임의규정한 사항과 같이 운영하여 안전진단 비용을 구청장이 부담할 경우 자치구 예산부족을 이유로 안전진단이 지연되어 정비계획 수립에 영향을 미칠 수 있고, 형평성 논란과 함께 추가적 민원 발생 가능성이 예상되므로, 수익자 부담원칙에 따라 재건축 안전진단 비용의 전부를 요청자가 부담하도록 한 것임<sup>3)</sup>.

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다.

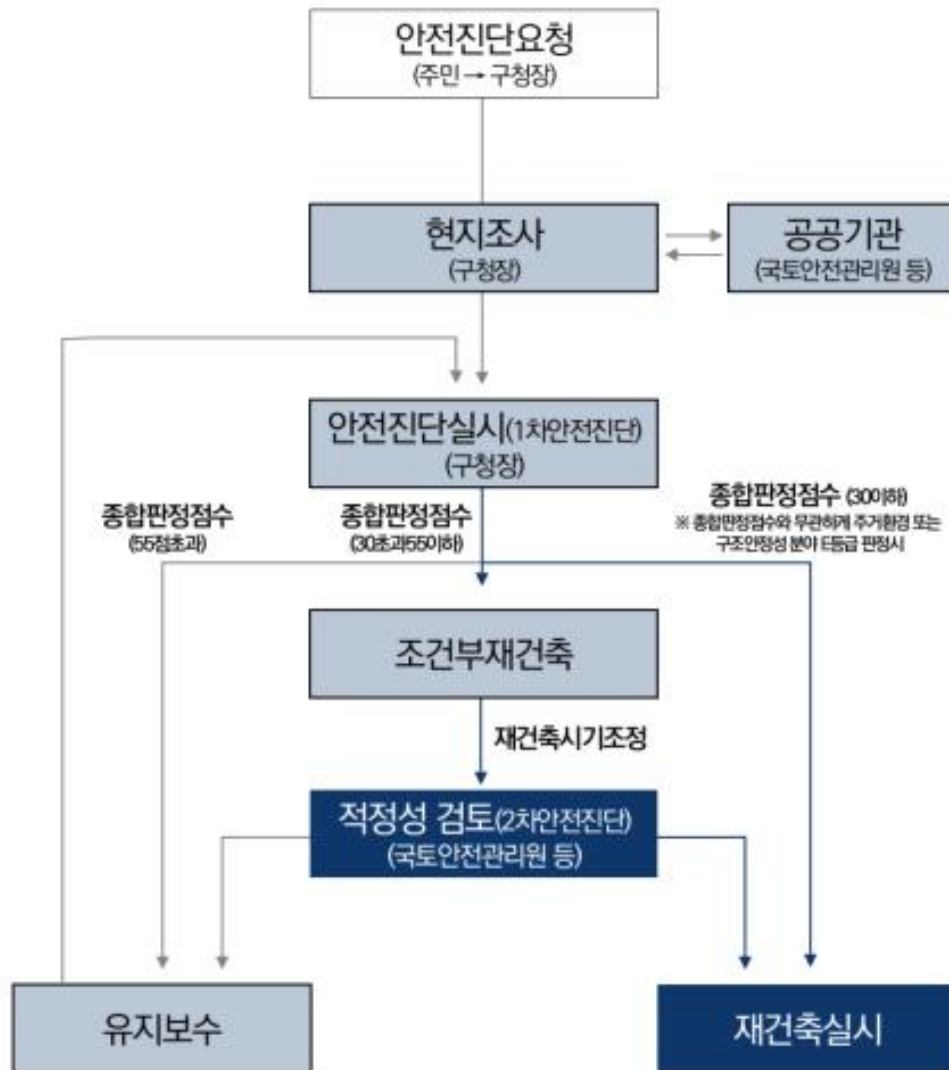
② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 **부담하게 할 수 있다**.

1. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우
2. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우
3. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

2) 안전진단의 대상·기준·실시기관·지정절차 및 수수료 등

3) (의안번호 07-1154) 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안 검토보고서(2010. 2. 8.)

## 〈재건축사업 안전진단 절차도〉



### 나. 부담주체별 안전진단 비용 현황

- 개정안은 안전진단 절차<sup>4)</sup> 중 현지조사 및 적정성 검토(2차 안전진단) 비용은 현재 자치구에서 부담(연간 약 6억원 소요)하고 있는 가운데, 주민이 부담하고 있는 1차 안전진단 실시비용의 지원근거를 마련하려는 것임.

- 주민에게 안전진단 비용을 전액 부담시킨다는 것은 논란의 소지가 있으나 안전진단 비용의 일부를 구청장에게 부담시킨다 하더라도, 구청장이 예산부족을 이유로 정비계획 수립을 지연시킬 경우, 재건축사업을 원하는 주민들의 민원을 야기할 우려가 있고, 재건축에 따른 수익자 부담원칙에 비추어 비용 전부를 주민에게 부담시킨다 하더라도 문제의 소지는 적다고 판단됨.

4) 안전진단 절차 : 주민요청(10%이상 동의) → 현지조사(구청장) → 1차 안전진단 실시 → (조건부 재건축 판정 시) 2차 안전진단(적정성검토)

※판정 ①유지보수(55점 초과) ②조건부 재건축(D, 30점 초과 55점 이하) ③ 재건축(E, 30점 이하)

## ■ 주민 부담 현황

- 최근 5년간 실시한 평균 안전진단 비용은 단지당 약 1억 4천만원 정도 소요된 것으로 파악되며, 단지규모(세대수)가 클수록 비용은 증가하나 세대당 부담금액은 감소하는데, 세대당 약 12만원 정도임을 감안하면 주민 부담은 크지 않은 것으로 사료됨. (※붙임3. 최근 5년간 재건축 안전진단 현황(저비용준))

〈최근 5년간('17~'21) 실시한 안전진단 비용 통계〉

| 단지규모        | 단지수 | 동수    | 세대수    | 안전진단비용<br>(백만원) | 평균 부담금   |         |
|-------------|-----|-------|--------|-----------------|----------|---------|
|             |     |       |        |                 | 단지당(백만원) | 세대당(천원) |
| 계           | 62  | 1,060 | 73,087 | 8,690           | 140.2    | 118.9   |
| 300세대 이하    | 13  | 57    | 2,851  | 840             | 64.6     | 294.6   |
| 301~500     | 10  | 58    | 4,175  | 966             | 96.6     | 231.4   |
| 501~1,000   | 15  | 143   | 11,510 | 1,721           | 114.7    | 149.5   |
| 1,001~1,500 | 6   | 85    | 8,056  | 885             | 147.5    | 109.9   |
| 1,500세대 이상  | 18  | 717   | 46,495 | 4,278           | 237.7    | 92.0    |

〈단지기준〉 (최대) 양천 목2(291백만원,'20) (최소) 마포 현대(14백만원,'21)

〈세대기준〉 (최대) 강동 상일우성(552천원,'18) (최소) 마포 성산시영(24천원,'20)

※출처: 주택정책실 내부자료

## ■ 재정 부담 예상

- 법 제12조에 따라 안전진단의 실시는 입안권자인 구청장이 실시하며, 비용은 자치구 및 안전진단 실시를 요청하는 자(주민)가 부담하고 있는데, 이를 주민이 부담하지 않을 경우 서울시/자치구의 예산확보가 필요함5).

5) 도시정비법 제92조(비용부담의 원칙) ① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.

서울특별시 도시정비조례 제89조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) ① 법 제126조제1항 및 제4항에 따른 도시·주거환경정비기금은 서울특별시 주택사업특별회계에 포함하여 운용·관리한다.

※ 참고로 도시정비법 제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)에 따라 시장·군수는 기금 설치 가능함. (구청장은 불가능)

- 안전진단 비용을 자치구가 전액 부담할 경우 10년간 1,487억원(연간 149억원)이 소요될 것으로 예상되는 바, 자치구 재정여건을 고려하여 실제 부담가능 여부에 대해서는 면밀한 검토가 필요해 보임.(※붙임4. 향후 10년간 안전진단 대상 및 비용추산(상세) - 자치구별)

〈향후 10년간 안전진단 대상 및 비용추산〉

| 안전진단 대상 공동주택 |        |           | 향후 10년 내 안전진단 대상 |       |         | 소요비용<br>(백만원)        |                   |
|--------------|--------|-----------|------------------|-------|---------|----------------------|-------------------|
| 단지수          | 동수     | 세대수       | 단지수              | 동수    | 세대수     | 향후 10년               | 연간                |
| 2,025        | 16,877 | 1,401,979 | 1,062            | 7,766 | 731,565 | 148,680<br>(5,947/區) | 14,868<br>(595/區) |

〈연도별 비용추계〉

| 구 분         |             | 합계      | 연 평균   | 2023년  | 2024년  | 2025년  | 2026년  | 2027년  | 2028년  | 2029년  | 2030년  | 2031년  | 2032년  |
|-------------|-------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 단<br>지<br>수 | 합계          | 1,062   | 106    | 86     | 93     | 89     | 93     | 89     | 108    | 115    | 158    | 128    | 103    |
|             | 30년<br>도래*  | 703     | 70     | 51     | 57     | 53     | 57     | 53     | 72     | 79     | 122    | 92     | 67     |
|             | 30년<br>경과** | 359     | 36     | 35     | 36     | 36     | 36     | 36     | 36     | 36     | 36     | 36     | 36     |
| 소요비용        |             | 148,680 | 14,868 | 12,040 | 13,020 | 12,460 | 13,020 | 12,460 | 15,120 | 16,100 | 22,120 | 17,920 | 14,420 |

\*사용연수 30년 도래 공동주택 현황

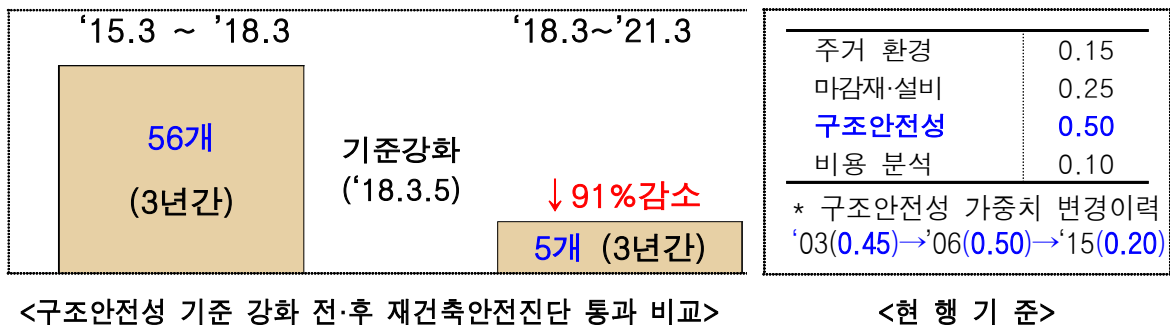
\*\*'21.12월말 기준 사용연수 30년 경과 공동주택 현황이며 전체 359개 단지를 10년간 나누어 안전진단을 실시한다고 가정하여 연간 36단지 실시하는 것으로 표기함.

- 참고로 비용부담과 관련하여 집행기관(주택정책실 공동주택지원과)에서 25개 자치구 의견을 조회한 결과, 7개구 만이 일부 부담할 수 있다는 입장이고, 재정자립도가 가장 낮은 노원구는 전부 부담할 수 있다고 회신함.  
(※붙임5. 자치구 재정자립도 현황)

| 부담의견            | 자치구                                                             | 비고                                        |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 부담가능<br>(8개구)   | (100%)노원, 금천, 강남, 양천, 동작<br>(50%~80%) 강북<br>(50%이하) 중구, 동대문     | · 3개 자치구(중구, 동대문, 양천)는<br>시비지원 조건         |
| 부담불가능<br>(15개구) | 서초, 종로, 용산, 송파, 영등포, 성동, 마포, 강동,<br>서대문, 구로, 성북, 관악, 도봉, 은평, 광진 | · 기단지 및 저층주거지와 형평성문제<br>· 무분별한 안전진단 요청 우려 |
| 의견없음<br>(2개구)   | 강서, 중랑                                                          |                                           |

## 다. 재건축 안전진단 기준 완화 추진 현황

- 현재 재건축 안전진단 기간이 늘어나고 통과가 어려운 것은 주민들이 부담해야 할 안전진단 비용 모금이 어려운 것에 원인이 있을 수 있으나, 이는 2018년 3월 구조안전성 기준강화(20%→50%)에 따른 일시적 현상으로도 볼 수 있음. 실제 기준강화 이후 정밀안전진단 착수까지 평균 18개월 이상 소요되는 것으로 나타났고(강화 이전 소요기간은 평균 6개월), 이로 인해 안전진단 통과단지는 91%이상 감소한 것으로 파악되었기 때문임<sup>6)</sup>.



- 최근 국토부는 재건축 안전진단 제도개선에 착수하고 연내에 구조안전성 비중을 30~40%로 완화하겠다고 발표한 가운데<sup>7)</sup>, 기준 개정 시 안전진단 종합점수가 하락하여 '유지보수(A,B,C)' 대상단지는 '조건부 재건축(D)' 대상으로 변경되어 안전진단 통과 단지수 증가와 함께 재건축사업이 정상화가 될 수 있을 것으로 사료됨.(※붙임6. 재건축 안전진단 기준 개정 전·후 비교 표(양천·노원 등 8개 단지))

## 라. 종합

- 안전진단 비용은 안전진단의 실시를 요청하는 자가 전부 '부담해야 한다'

6) '18.3월 구조안전성 비중 상향(20→50%), 공공기관 적정성 검토 도입 이후 → 안전진단통과율 대폭 저하 (※서울: 개정前 3년 56곳 → 개정後 3년 5곳)

7) 「국민 주거안정 실현방안」(국토부, 2022. 8. 16.)  
- 안전진단: 구조안전성 하향, 공공기관 적정성 검토 미적용

는 현행 강행규정을, 시행령과 같이 ‘부담하도록 할 수 있다’는 임의규정으로 조례를 개정하여 공공이 재건축안전진단 비용의 일부를 지원할 수 있는 여건을 마련하려는 것으로 재건축 진입장벽을 낮추려는 취지에는 공감함.

- 다만, 법에서 임의규정한 바와 같이 운영하여 안전진단 비용을 구청장이 부담할 경우 자치구 예산부족을 이유로 안전진단이 지연돼 정비계획 수립에 영향을 미칠 수 있고, 이에 따른 추가적 민원 발생 가능성도 예상되므로, 재건축에 따른 수익자 부담원칙에 비추어 비용의 전부를 부담토록 한 현행 조례의 입법취지를 감안할 필요가 있겠음.
- 또한 주민 등 요청자 부담으로 안전진단을 이미 통과한 건축물과 그렇지 않은 건축물 간에 형평성 문제가 제기될 수 있고, 향후 무분별한 안전진단 실시요청이 예상되며, 안전진단 비용규모와 자치구별 재정자립도를 감안할 때 정비계획의 입안권자인 구청장이 안전진단에 드는 비용을 부담하기에는 현실적인 한계가 존재할 것으로 판단됨.
- 한편, 집행기관은 지난 8월말, 국토부에 「공동주택관리법」 개정을 건의하면서, 아파트 관리를 위해 적립된 장기수선충당금을 활용하여 안전진단 비용을 사용할 수 있도록 하는 방안을 모색 중인 상황이므로, 기존 단지와의 형평성을 고려하고 수익자 비용부담 원칙을 유지하기 위해서는 향후 안전진단 관련 법 개정이 조속히 이루어져야 할 것으로 사료됨.
- 종합하면, 재건축 수익자 부담원칙에 비추어 현행 조례와 같이 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용 전부를 부담토록 유지하는 것이 타당할 것으로 사료되며, 공공이 재정을 투입하여 안전진단 비용을 지원할 수 있도록 하는 이 개정안은 지난 8월 16일 국토부가 발

표한 「국민 주거안정 실현방안」의 구체적인 안전진단제도 개선방안이 마련된 이후 충분한 논의를 거쳐 입법정책적으로 결정할 사항이라 판단 됨.

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 담 당 자 | 주 택 공 간 위 원 회<br>입법조사관 최지현 |
| 연 락 처 | 02-2180-8216               |
| 이 메 일 | cjh1786@seoul.go.kr        |

## ■ 도시 및 주거환경정비법 제12조

**제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단)** ① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.

1. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

2. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

3. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

③ 제1항에 따른 재건축사업의 안전진단은 주택단지의 건축물을 대상으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물인 경우에는 안전진단 대상에서 제외할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하며, 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 안전진단을 의뢰받은 안전진단기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준\*(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 안전진단을 실시하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서를 작성하여 정비계획의 입안권자 및 제2항에 따라 안전진단의 실시를 요청한 자에게 제출하여야 한다.

⑥ 정비계획의 입안권자는 제5항에 따른 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 안전진단의 대상·기준·실시기관·지정절차 및 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

\*위임행정규칙 : 주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(국토교통부고시 제2020-1182호)

## ■ 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조

**제10조(재건축사업의 안전진단대상 등)** ① 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)은 법 제12조제2항제1호에 따른 안전진단의 요청이 있는 때에는 같은 조 제4항에 따라 요청일부터 30일 이내에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 안전진단의 실시여부를 결정하여 요청인에게 통보하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단 실시 여부를 결정하기 전에 단계별 정비사업 추진계획 등의 사유로 재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단의 실시 시기를 조정할 수 있다.

② 정비계획의 입안권자는 법 제12조제4항에 따른 현지조사(이하 “현지조사”라 한다) 등을 통하여 같은 조 제2항제1호에 따른 안전진단의 요청이 있는 공동주택이 노후·불량건축물에 해당하지 아니함이 명백하다고 인정하는 경우에는 안전진단의 실시가 필요하지 아니하다고 결정할 수 있다.

③ 법 제12조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나를 말한다.

1. 정비계획의 입안권자가 천재지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 인정하는 것
2. 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 정비계획의 입안권자가 인정하는 것
3. 별표 1 제3호라목에 따른 노후·불량건축물 수에 관한 기준을 충족한 경우 잔여 건축물
4. 정비계획의 입안권자가 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 인정하는 건축물
5. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조제1호의 시설물로서 같은 법 제16조에 따라 지정받은 안전등급이 D (미흡) 또는 E (불량)인 건축물

④ 법 제12조제4항에서 “대통령령으로 정하는 안전진단기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원
2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따른 안전진단전문기관
3. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원

⑤ 정비계획의 입안권자는 현지조사의 전문성 확보를 위하여 제4항제1호 또는 제3호의 기관에 현지조사를 의뢰할 수 있다. 이 경우 현지조사를 의뢰받은 기관은 의뢰를 받은 날부터 20일 이내에 조사결과를 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

⑥ 법 제12조제5항에 따른 재건축사업의 안전진단은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 구조안전성 평가: 제2조제1항 각 호에 따른 노후·불량건축물을 대상으로 구조적 또는 기능적 결함 등을 평가하는 안전진단
2. 구조안전성 및 주거환경 중심 평가: 제1호 외의 노후·불량건축물을 대상으로 구조적·기능적 결함 등 구조안전성과 주거생활의 편리성 및 거주자의 쾌적성 등 주거환경을 종합적으로 평가하는 안전진단

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 법 제12조제2항에 따른 안전진단의 요청 절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

## 붙임2

## 재건축 안전진단 추진절차

### □ 주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 (국토교통부고시 제2020-1182호)

① 주민요청 (10%이상 동의)

② 현지조사 (자치구청장)

③ 안전진단 (자치구청장 → 안전진단 전문기관 등)

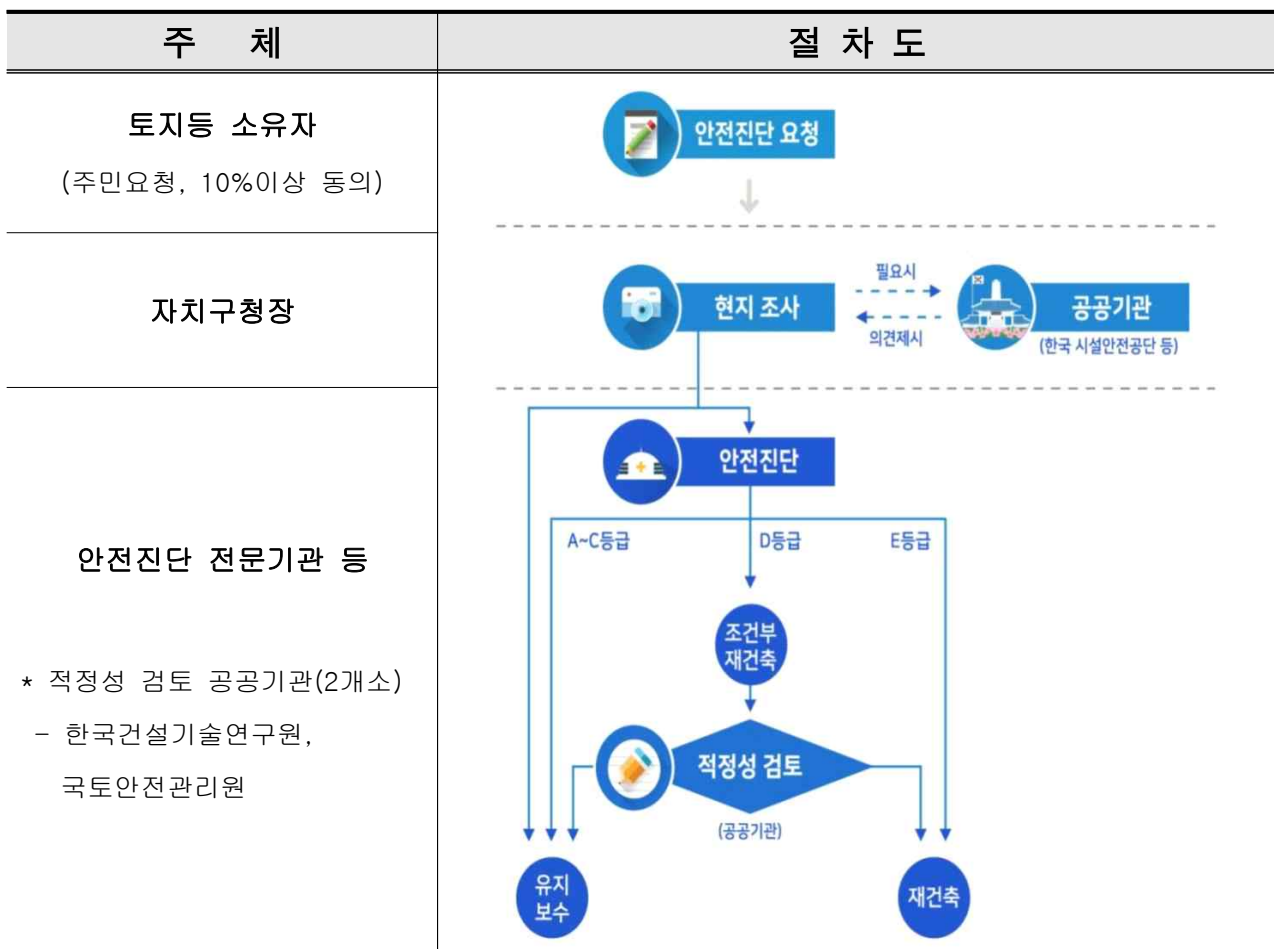
④ 안전진단 실시 및 판정

- 총 100점 중 55점 초과: 유지보수(A·B·C)

- 30점 초과 55점 이하: 조건부 재건축(D) → **적정성 검토 후 재건축 추진 결정**

※ 적정성 검토 기관: 국토안전관리원 또는 한국건설기술연구원

- 30점 이하: 재건축(E)



**붙임3**
**최근 5년간 재건축 안전진단 현황(저비용순)**

| 연번 | 연도   | 자치구  | 아파트명           | 동호수(규모)       | 준공연도             | 안전진단            |     |    |
|----|------|------|----------------|---------------|------------------|-----------------|-----|----|
|    |      |      |                |               |                  | 기간              | 비용  | 결과 |
| 1  | 2021 | 마포구  | 마포현대아파트        | 5개동 480 세대    | 1988 년           | '21.02.~'21.09. | 14  | D  |
| 2  | 2018 | 구로구  | 오류동 동부그린       | 7개동 174 세대    | 1976 년<br>1989 년 | '18.07.~'18.09. | 35  | D  |
| 3  | 2017 | 강남구  | 개포우성8차         | 3개동 261 세대    | 1987 년           | '17.09.~'17.11. | 45  | D  |
| 4  | 2018 | 구로구  | 오류동 서울가든빌라     | 15개동 339 세대   | 1987 년           | '18.01.~'18.03. | 56  | D  |
| 5  | 2018 | 강동구  | 상일동 우성타운       | 9개동 105 세대    | 1989 년           | '18.03.~'18.04. | 58  | D  |
| 6  | 2017 | 영등포구 | 초원아파트          | 1개동 153 세대    | 1971 년           | '17.09.~'17.11. | 58  | D  |
| 7  | 2018 | 영등포구 | 우창아파트          | 2개동 214 세대    | 1983 년           | '18.03.~'18.06. | 58  | D  |
| 8  | 2020 | 종로구  | 평창동 금강하이츠빌라    | 10개동 252 세대   | 1989 년           | '20.05.~'20.08. | 58  | D  |
| 9  | 2018 | 서초구  | 방배삼호           | 10개동 804 세대   | 1975 년           | '18.06.~'18.08. | 60  | D  |
| 10 | 2017 | 영등포구 | 국화아파트          | 2개동 270 세대    | 1983 년           | '17.09.~'17.11. | 62  | D  |
| 11 | 2017 | 구로구  | 고척동 한효아파트      | 3개동 290 세대    | 1985 년           | '17.10.~'17.12. | 63  | D  |
| 12 | 2017 | 영등포구 | 장미아파트          | 2개동 196 세대    | 1978 년           | '17.09.~'17.11. | 64  | D  |
| 13 | 2017 | 강남구  | 개포우성6차         | 8개동 270 세대    | 1987 년           | '17.12.~'18.02. | 65  | D  |
| 14 | 2020 | 영등포구 | 목화아파트          | 2개동 312 세대    | 1977 년           | '20.11.~'21.01. | 65  | D  |
| 15 | 2017 | 서초구  | 반포미도1차         | 8개동 1,260 세대  | 1987 년           | '17.10.~'17.12. | 66  | D  |
| 16 | 2018 | 영등포구 | 광장아파트(38-18번지) | 2개동 168 세대    | 1978 년           | '18.03.~'18.06. | 66  | C  |
| 17 | 2021 | 구로구  | 구로 우성아파트       | 3개동 334 세대    | 1985 년           | '21.04.~'21.08. | 71  | D  |
| 18 | 2018 | 양천구  | 수정아파트          | 4개동 220 세대    | 1987 년           | '18.02.~'18.04. | 78  | D  |
| 19 | 2018 | 영등포구 | 광장아파트(28번지)    | 8개동 576 세대    | 1978 년           | '18.03.~'18.06. | 87  | D  |
| 20 | 2018 | 강동구  | 명일동 현대아파트      | 13개동 527 세대   | 1986 년           | '18.03.~'18.05. | 89  | D  |
| 21 | 2020 | 마포구  | 성산시영아파트        | 33개동 3,710 세대 | 1986 년           | '19.08.~'19.12. | 90  | D  |
| 22 | 2019 | 도봉구  | 삼환도봉           | 4개동 660 세대    | 1987 년           | '19.10.~'20.01. | 94  | D  |
| 23 | 2018 | 영등포구 | 우성2차           | 7개동 725 세대    | 1986 년           | '18.03.~'18.06. | 98  | D  |
| 24 | 2020 | 구로구  | 신도림 미성아파트      | 6개동 824 세대    | 1987 년           | '20.10.~'21.02. | 106 | D  |
| 25 | 2021 | 노원구  | 상계한양           | 6개동 492 세대    | 1988 년           | '21.08.~'21.11. | 109 | D  |
| 26 | 2018 | 강남구  | 미성2차           | 9개동 910 세대    | 1987 년           | '18.01.~'18.03. | 114 | D  |
| 27 | 2018 | 송파구  | 가락미륵아파트        | 4개동 435 세대    | 1986 년           | '17.12.~'18.03. | 114 | D  |
| 28 | 2018 | 성동구  | 마장세림아파트        | 9개동 811 세대    | 1986 년           | '18.01.~'18.04. | 115 | D  |
| 29 | 2018 | 강남구  | 일원동우성7차        | 15개동 802 세대   | 1987 년           | '18.01.~'18.03. | 119 | D  |
| 30 | 2018 | 송파구  | 가락우성1차아파트      | 7개동 838 세대    | 1986 년           | '18.01.~'18.04. | 119 | D  |
| 31 | 2021 | 송파구  | 풍납극동아파트        | 4개동 415 세대    | 1987 년           | '21.03.~'21.12. | 122 | D  |

| 연번 | 연도   | 자치구  | 아파트명        | 동호수(규모)        | 준공연도             | 안전진단            |     |     |
|----|------|------|-------------|----------------|------------------|-----------------|-----|-----|
|    |      |      |             |                |                  | 기간              | 비용  | 결과  |
| 32 | 2020 | 송파구  | 풍납미성아파트     | 4개동 278 세대     | 1985 년           | '20.10.~'21.03. | 130 | D   |
| 33 | 2018 | 구로구  | 구로동 구로주공아파트 | 19개동 2,126 세대  | 1986 년           | '18.03.~'18.06. | 135 | D   |
| 34 | 2020 | 송파구  | 한양1 차아파트    | 6개동 576 세대     | 1983 년           | '20.10.~'21.03. | 135 | D   |
| 35 | 2017 | 영등포구 | 삼부아파트       | 10개동 970 세대    | 1975 년           | '17.10.~'17.12. | 135 | D   |
| 36 | 2020 | 광진구  | 극동아파트       | 16개동 1,344 세대  | 1985 년<br>1989 년 | '20.05.~'20.10. | 136 | D   |
| 37 | 2021 | 영등포구 | 은하아파트       | 4개동 360 세대     | 1974 년           | '21.04.~'21.07. | 137 | D   |
| 38 | 2021 | 영등포구 | 미성아파트       | 5개동 577 세대     | 1978 년           | '21.04.~'21.07. | 138 | D   |
| 39 | 2020 | 양천구  | 목동8 단지      | 12개동 1,352 세대  | 1987 년           | '20.10.~'21.01. | 142 | D   |
| 40 | 2020 | 노원구  | 태릉우성아파트     | 9개동 432 세대     | 1985 년           | '20.05.~'20.09. | 143 | D   |
| 41 | 2021 | 금천구  | 럭키 남서울아파트   | 15개동 986 세대    | 1982 년           | '21.03.~'21.07. | 146 | D   |
| 42 | 2021 | 서대문구 | DMC 한양아파트   | 6개동 660 세대     | 1987 년           | '20.12.~'21.09. | 149 | D   |
| 43 | 2018 | 노원구  | 상계주공5 단지    | 19개동 840 세대    | 1987 년           | '18.02.~'18.05. | 152 | D   |
| 44 | 2019 | 양천구  | 목동6 단지      | 15개동 1,362 세대  | 1986 년           | '19.09.~'19.12. | 165 | D   |
| 45 | 2020 | 양천구  | 목동4 단지      | 16개동 1,382 세대  | 1986 년           | '20.07.~'20.12. | 175 | D   |
| 46 | 2020 | 양천구  | 목동11 단지     | 19개동 1,595 세대  | 1988 년           | '20.03.~'20.06. | 176 | D   |
| 47 | 2021 | 송파구  | 아시아선수촌아파트   | 18개동 1,356 세대  | 1986 년           | '21.03.~'21.12. | 201 | 용역중 |
| 48 | 2020 | 양천구  | 신월시영아파트     | 20개동 2,256 세대  | 1988 년           | '20.07.~'20.11. | 205 | D   |
| 49 | 2021 | 노원구  | 상계주공1 단지    | 24개동 2,064 세대  | 1988 년           | '21.07.~'21.10. | 221 | D   |
| 50 | 2019 | 송파구  | 올림픽선수기자촌아파트 | 122개동 5,540 세대 | 1988 년           | '19.05.~'19.10. | 240 | C   |
| 51 | 2020 | 양천구  | 목동7 단지      | 34개동 2,550 세대  | 1986 년           | '20.07.~'20.11. | 251 | D   |
| 52 | 2020 | 양천구  | 목동1 단지      | 34개동 1,882 세대  | 1985 년           | '20.06.~'20.11. | 252 | D   |
| 53 | 2020 | 양천구  | 목동10 단지     | 34개동 2,160 세대  | 1987 년           | '20.08.~'20.12. | 253 | D   |
| 54 | 2020 | 양천구  | 목동3 단지      | 30개동 1,588 세대  | 1986 년           | '20.09.~'21.01. | 256 | D   |
| 55 | 2020 | 양천구  | 목동13 단지     | 33개동 2,280 세대  | 1987 년           | '20.03.~'20.07. | 260 | D   |
| 56 | 2021 | 노원구  | 상계주공6 단지    | 28개동 2,726 세대  | 1988 년           | '21.01.~'21.04. | 265 | D   |
| 57 | 2020 | 양천구  | 목동14 단지     | 34개동 3,100 세대  | 1987 년           | '20.04.~'21.01. | 265 | D   |
| 58 | 2019 | 양천구  | 목동9 단지      | 32개동 2,030 세대  | 1987 년           | '19.10.~'20.03. | 266 | D   |
| 59 | 2020 | 양천구  | 목동5 단지      | 36개동 1,848 세대  | 1986 년           | '20.02.~'20.06. | 281 | D   |
| 60 | 2020 | 양천구  | 목동12 단지     | 26개동 1,860 세대  | 1988 년           | '20.09.~'21.01. | 285 | D   |
| 61 | 2020 | 송파구  | 올림픽선수기자촌아파트 | 122개동 5,540 세대 | 1988 년           | '20.10.~'21.03. | 286 | D   |
| 62 | 2020 | 양천구  | 목동2 단지      | 37개동 1,640 세대  | 1986 년           | '20.09.~'21.01. | 291 | D   |

**붙임4**
**향후 10년간 안전진단 대상 및 비용추산(상세) - 자치구별**

| 구분  | 안전진단 대상 공동주택 |        |           | 향후 10년 내 안전진단 대상* |       |         | 향후 10년간 소요비용** |            | 2021년            |    |
|-----|--------------|--------|-----------|-------------------|-------|---------|----------------|------------|------------------|----|
|     | 단지수          | 동수     | 세대수       | 단지수               | 동수    | 세대수     | 총계             | 연간<br>소요비용 | 재정<br>자립도<br>(%) | 순위 |
| 계   | 2,025        | 16,877 | 1,401,979 | 1,062             | 7,766 | 731,565 | 148,680        | 14,868     |                  |    |
| 종로  | 15           | 101    | 8,489     | 6                 | 39    | 3,685   | 840            | 84         | 47.2             | 4  |
| 중구  | 20           | 174    | 15,953    | 6                 | 55    | 4,885   | 840            | 84         | 55.3             | 2  |
| 용산  | 50           | 351    | 26,180    | 27                | 214   | 16,260  | 3,780          | 378        | 41.7             | 5  |
| 성동  | 86           | 698    | 56,744    | 42                | 312   | 27,508  | 5,880          | 588        | 33.2             | 8  |
| 광진  | 51           | 255    | 25,290    | 36                | 182   | 18,215  | 5,040          | 504        | 26.1             | 13 |
| 동대문 | 78           | 661    | 56,503    | 36                | 246   | 26,281  | 5,040          | 504        | 24.5             | 15 |
| 중랑  | 63           | 442    | 39,125    | 36                | 235   | 23,202  | 5,040          | 504        | 18.2             | 23 |
| 성북  | 94           | 948    | 69,845    | 29                | 192   | 19,301  | 4,060          | 406        | 20.6             | 19 |
| 강북  | 34           | 319    | 23,901    | 17                | 82    | 7,985   | 2,380          | 238        | 17.2             | 24 |
| 도봉  | 76           | 585    | 56,996    | 56                | 444   | 47,932  | 7,840          | 784        | 18.9             | 21 |
| 노원  | 159          | 1,282  | 130,298   | 130               | 1,097 | 115,786 | 18,200         | 1,820      | 15.9             | 25 |
| 은평  | 84           | 733    | 44,584    | 16                | 65    | 7,134   | 2,240          | 224        | 18.4             | 22 |
| 서대문 | 61           | 555    | 43,134    | 33                | 222   | 19,392  | 4,620          | 462        | 23.5             | 16 |
| 마포  | 88           | 727    | 58,546    | 27                | 222   | 21,667  | 3,780          | 378        | 32.0             | 9  |
| 양천  | 99           | 957    | 70,891    | 49                | 577   | 44,211  | 6,860          | 686        | 25.2             | 14 |
| 강서  | 124          | 987    | 72,340    | 70                | 396   | 34,767  | 9,800          | 980        | 21.9             | 18 |
| 구로  | 116          | 860    | 65,735    | 70                | 483   | 41,530  | 9,800          | 980        | 22.5             | 17 |
| 금천  | 32           | 228    | 22,283    | 16                | 122   | 10,121  | 2,240          | 224        | 26.3             | 12 |
| 영등포 | 118          | 697    | 63,446    | 77                | 378   | 36,636  | 10,780         | 1,078      | 36.5             | 7  |
| 동작  | 81           | 654    | 53,188    | 32                | 210   | 23,527  | 4,480          | 448        | 29.1             | 10 |
| 관악  | 46           | 431    | 37,000    | 27                | 185   | 18,405  | 3,780          | 378        | 19.7             | 20 |
| 서초  | 111          | 876    | 72,352    | 50                | 367   | 29,175  | 7,000          | 700        | 58.2             | 1  |
| 강남  | 147          | 1,256  | 107,540   | 76                | 639   | 59,769  | 10,640         | 1,064      | 54.9             | 3  |
| 송파  | 110          | 1,310  | 111,172   | 62                | 612   | 51,606  | 8,680          | 868        | 39.8             | 6  |
| 강동  | 81           | 767    | 69,774    | 36                | 190   | 22,585  | 5,040          | 504        | 26.7             | 11 |

※ 출처 : 서울시 홈페이지, 공동주택통합정보마당, 공동주택 현황('21.12.31.기준)

\*사용년수 30년 기준(현재 사용년수 30년 경과 공동주택+10년 내 사용년수 도래 공동주택)

\*\*최근 5년 평균 소요비용(140백만원/단지) 적용, 물가상승률 등 미고려

**붙임5**
**자치구 재정자립도 현황**

| 구 분    | 재정자립도(자치행정과 자료) |       |       |       |       |       | 재정력 순위 |
|--------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|        | 2016년           | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2021년  |
| 시본청    | 80.7            | 81.3  | 80.6  | 78.4  | 77.9  | 78.6  |        |
| 자치구 평균 | 31.7            | 31.1  | 29.3  | 28.1  | 28.4  | 29.4  |        |
| 서초구    | 57.9            | 52.5  | 53.4  | 53.3  | 54.7  | 58.2  | 1      |
| 중구     | 57.1            | 58.4  | 53.4  | 54.9  | 53.5  | 55.3  | 2      |
| 강남구    | 60              | 58.2  | 53.3  | 54.4  | 52.3  | 54.9  | 3      |
| 종로구    | 50.4            | 50.8  | 47.4  | 47.4  | 47    | 47.2  | 4      |
| 용산구    | 41              | 42.4  | 41.1  | 39.2  | 39.3  | 41.7  | 5      |
| 송파구    | 42.9            | 42.8  | 39    | 38.4  | 37.6  | 39.8  | 6      |
| 영등포구   | 42.8            | 42    | 37.9  | 35.7  | 36    | 36.5  | 7      |
| 성동구    | 37.3            | 34.5  | 34.1  | 32.5  | 32.7  | 33.2  | 8      |
| 마포구    | 33.1            | 32.9  | 31.5  | 30.7  | 31.6  | 32    | 9      |
| 동작구    | 28.7            | 27.2  | 26.8  | 26    | 26.4  | 29.1  | 10     |
| 강동구    | 30.2            | 30.1  | 31    | 22.2  | 26.3  | 26.7  | 11     |
| 금천구    | 26.8            | 27.2  | 25.6  | 25.3  | 24.7  | 26.3  | 12     |
| 광진구    | 27.2            | 28.1  | 27.1  | 26.7  | 26.2  | 26.1  | 13     |
| 양천구    | 28.2            | 28.5  | 26.8  | 24.5  | 25.2  | 25.2  | 14     |
| 동대문구   | 27.8            | 27.2  | 25.6  | 23.8  | 23.2  | 24.5  | 15     |
| 서대문구   | 26.2            | 26.6  | 25.4  | 24.1  | 23.4  | 23.5  | 16     |
| 구로구    | 24.8            | 24    | 22.5  | 21.8  | 22.2  | 22.5  | 17     |
| 강서구    | 22.5            | 21.6  | 21.5  | 19.7  | 21.1  | 21.9  | 18     |
| 성북구    | 22.8            | 21.8  | 19.6  | 19.6  | 20    | 20.6  | 19     |
| 관악구    | 20.7            | 20.6  | 19.4  | 18.7  | 19.3  | 19.7  | 20     |
| 도봉구    | 20.4            | 19.8  | 18.5  | 17.8  | 18.4  | 18.9  | 21     |
| 은평구    | 20.8            | 19    | 18    | 17.5  | 17.9  | 18.4  | 22     |
| 종랑구    | 21              | 20.6  | 19    | 18.1  | 17.5  | 18.2  | 23     |
| 강북구    | 19.1            | 18.8  | 17.6  | 16.8  | 16.8  | 17.2  | 24     |
| 노원구    | 17.7            | 17.8  | 15.6  | 15.4  | 15.8  | 15.9  | 25     |

## 붙임6

재건축 안전진단 기준 개정 전·후 비교 표(양천·노원 등 8개 단지)  
①유지보수(총 100점중 55점 초과) ②조건부 재건축(D, 55~30) ③재건축(E, 30이하)

### ○ 올림픽선수기자촌 (준공 : 1988년)

| 구 분             | 성능점수                                             | 현행<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) | 성능점수                                                        | 개선<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) |
|-----------------|--------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 주거환경            | 40.39                                            | 0.15      | 6.06                     | 40.39                                                       | 0.30      | 12.12                    |
| 건축마감 및<br>설비노후도 | 52.89                                            | 0.25      | 13.22                    | 52.89                                                       | 0.30      | 15.87                    |
| 구조안전성           | 81.91                                            | 0.50      | 40.96                    | 81.91                                                       | 0.30      | 24.57                    |
| 비용분석            | 0.00                                             | 0.10      | 0.00                     | 0.00                                                        | 0.10      | 0.00                     |
| 종합평가            | - 종합평가점수 : 60.24<br>- 평가 등급 : C급<br>- 판 정 : 유지보수 |           |                          | - 종합평가점수 : 52.56 (-7.68)<br>- 평가 등급 : D급<br>- 판 정 : 조건부 재건축 |           |                          |

### ○ 여의도광장아파트(38-1) (준공 : 1978년)

| 구 분             | 성능점수                                             | 현행<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) | 성능점수                                                        | 개선<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) |
|-----------------|--------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 주거환경            | 40.50                                            | 0.15      | 6.08                     | 40.50                                                       | 0.30      | 12.15                    |
| 건축마감 및<br>설비노후도 | 39.71                                            | 0.25      | 9.93                     | 39.71                                                       | 0.30      | 11.91                    |
| 구조안전성           | 72.85                                            | 0.50      | 36.42                    | 72.85                                                       | 0.30      | 21.86                    |
| 비용분석            | 40.00                                            | 0.10      | 4.00                     | 40.00                                                       | 0.10      | 4.00                     |
| 종합평가            | - 종합평가점수 : 56.43<br>- 평가 등급 : C급<br>- 판 정 : 유지보수 |           |                          | - 종합평가점수 : 49.92 (-6.51)<br>- 평가 등급 : D급<br>- 판 정 : 조건부 재건축 |           |                          |

### ○ 태릉우성 (준공 : 1985년)

| 구 분             | 성능점수                                                | 현행<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) | 성능점수                                                        | 개선<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) |
|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 주거환경            | 24.28                                               | 0.15      | 3.64                     | 24.28                                                       | 0.30      | 7.284                    |
| 건축마감 및<br>설비노후도 | 45.40                                               | 0.25      | 11.35                    | 45.40                                                       | 0.30      | 13.62                    |
| 구조안전성           | 59.97                                               | 0.50      | 29.98                    | 59.97                                                       | 0.30      | 17.99                    |
| 비용분석            | 40.0                                                | 0.10      | 4.00                     | 40.0                                                        | 0.10      | 4.00                     |
| 종합평가            | - 종합평가점수 : 48.98<br>- 평가 등급 : D급<br>- 판 정 : 조건부 재건축 |           |                          | - 종합평가점수 : 42.89 (-6.09)<br>- 평가 등급 : D급<br>- 판 정 : 조건부 재건축 |           |                          |

### ○ 목동아파트 9단지 (준공 : 1987년)

| 구 분             | 성능점수                                                | 현행<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) | 성능점수                                                        | 개선<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) |
|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 주거환경            | 34.36                                               | 0.15      | 5.15                     | 34.36                                                       | 0.30      | 10.31                    |
| 건축마감 및<br>설비노후도 | 48.92                                               | 0.25      | 12.23                    | 48.92                                                       | 0.30      | 14.68                    |
| 구조안전성           | 63.88                                               | 0.50      | 31.94                    | 63.88                                                       | 0.30      | 19.16                    |
| 비용분석            | 40.00                                               | 0.10      | 4.00                     | 40.00                                                       | 0.10      | 4.00                     |
| 종합평가            | - 종합평가점수 : 53.32<br>- 평가 등급 : D급<br>- 판 정 : 조건부 재건축 |           |                          | - 종합평가점수 : 48.15 (-5.17)<br>- 평가 등급 : D급<br>- 판 정 : 조건부 재건축 |           |                          |

○ 목동아파트 11단지 (준공 : 1988년)

| 구 분             | 성능점수                                                     | 현행<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) | 성능점수                                                             | 개선<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) |
|-----------------|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 주거환경            | 31.55                                                    | 0.15      | 4.73                     | 31.55                                                            | 0.30      | 9.47                     |
| 건축마감 및<br>설비노후도 | 44.83                                                    | 0.25      | 11.21                    | 44.83                                                            | 0.30      | 13.45                    |
| 구조안전성           | 63.85                                                    | 0.50      | 31.93                    | 63.85                                                            | 0.30      | 19.16                    |
| 비용분석            | 40.00                                                    | 0.10      | 4.00                     | 40.00                                                            | 0.10      | 4.00                     |
| 종합평가            | - 종합평가점수 : 51.87<br>- 평가등급 : D급<br>- 판정 : <b>조건부 재건축</b> |           |                          | - 종합평가점수 : 46.08 (-5.79)<br>- 평가등급 : D급<br>- 판정 : <b>조건부 재건축</b> |           |                          |

○ 상계주공1 (준공 : 1988년)

| 구 분             | 성능점수                                                     | 현행<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) | 성능점수                                                             | 개선<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) |
|-----------------|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 주거환경            | 41.50                                                    | 0.15      | 6.20                     | 41.50                                                            | 0.30      | 12.45                    |
| 건축마감 및<br>설비노후도 | 43.20                                                    | 0.25      | 10.80                    | 43.20                                                            | 0.30      | 12.96                    |
| 구조안전성           | 61.00                                                    | 0.50      | 30.50                    | 61.00                                                            | 0.30      | 18.30                    |
| 비용분석            | 0                                                        | 0.10      | 0                        | 0                                                                | 0.10      | 0                        |
| 종합평가            | - 종합평가점수 : 47.50<br>- 평가등급 : D급<br>- 판정 : <b>조건부 재건축</b> |           |                          | - 종합평가점수 : 43.71 (-3.79)<br>- 평가등급 : D급<br>- 판정 : <b>조건부 재건축</b> |           |                          |

○ 상계주공6 (준공 : 1988년)

| 구 분             | 성능점수                                                     | 현행<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) | 성능점수                                                             | 개선<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) |
|-----------------|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 주거환경            | 27.78                                                    | 0.15      | 4.17                     | 27.78                                                            | 0.30      | 8.33                     |
| 건축마감 및<br>설비노후도 | 40.74                                                    | 0.25      | 10.19                    | 40.74                                                            | 0.30      | 12.22                    |
| 구조안전성           | 79.56                                                    | 0.50      | 39.78                    | 79.56                                                            | 0.30      | 23.87                    |
| 비용분석            | 0                                                        | 0.10      | 0                        | 0                                                                | 0.10      | 0                        |
| 종합평가            | - 종합평가점수 : 54.14<br>- 평가등급 : D급<br>- 판정 : <b>조건부 재건축</b> |           |                          | - 종합평가점수 : 44.42 (-9.72)<br>- 평가등급 : D급<br>- 판정 : <b>조건부 재건축</b> |           |                          |

○ 불광미성아파트 (준공 : 1988년)

| 구 분             | 성능점수                                                     | 현행<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) | 성능점수                                                             | 개선<br>가중치 | 최종<br>성능점수<br>(성능점수×가중치) |
|-----------------|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 주거환경            | 41.25                                                    | 0.15      | 6.19                     | 41.25                                                            | 0.30      | 12.38                    |
| 건축마감 및<br>설비노후도 | 32.80                                                    | 0.25      | 8.20                     | 32.80                                                            | 0.30      | 9.84                     |
| 구조안전성           | 72.87                                                    | 0.50      | 36.44                    | 72.87                                                            | 0.30      | 21.86                    |
| 비용분석            | 40.00                                                    | 0.10      | 4.00                     | 40.00                                                            | 0.10      | 4.00                     |
| 종합평가            | - 종합평가점수 : 54.83<br>- 평가등급 : D급<br>- 판정 : <b>조건부 재건축</b> |           |                          | - 종합평가점수 : 48.08 (-6.75)<br>- 평가등급 : D급<br>- 판정 : <b>조건부 재건축</b> |           |                          |