서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	2163
----------	------

2024. 12. 17.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 10. 15. 송도호 의원 발의(2024. 10. 18. 회부)

2. 제안이유

- 서울특별시 노후 공동주택의 신속한 재건축을 위해 현행 ‘안전진단’의 명칭을 ‘재건축 진단’으로 변경함.

3. 주요내용

- 제9조 제목, 제9조제1항 각 호 외의 부분, 제9조제1항제1호, 제9조제1항제2호, 제9조제2항, 제9조제3항, 제9조제4항, 제9조제5항 각 호 외의 부분 및 제9조제5항제2호 중 “안전진단”을 각각 “재건축진단”으로 한다.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 지난 12월 3일에 개정된 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘법’)상의 “안전진단”이라는 용어가 “재건축진단”으로 변경됨에 따라, 조례에도 제9조제1항부터 제5항까지에서 사용하고 있는 “안전진단”이라는 용어를 법 개정사항을 반영하여 “재건축진단”으로 일괄 수정하려는 것임.
- 법 상 용어가 변경된 이유는, 현재 국토교통부에서 고시한 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」 1)에 따라 안전진단기관이 실시2)하고 있는 ‘안전진단’이 ‘구조안전성 평가’ 외 ‘주거환경중심 평가’도 포함3)하고 있는 바, ‘안전’의 측면 외에도 재건축과 관련된 다양한 측면의 평가를 포함하는 진단이라는 취지4)를 명확히 하려는 것으로 이해되며, 이 개정조례안은 이러한 법개정 취지를 반영하려는 사항임.5)

1) 국토교통부고시 제2024-514호, 2024.9.30., 시행

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단)

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.

3) 세부항목별 가중치는 ‘구조안전성 30%, 건축마감 및 설비노후도 30%, 주거환경 30%, 비용분석 10%’로 규정

(출처 : “도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 검토보고”, 국회 국토교통위원회(제416회국회(임시회)제2차 국토교통위원회, 2024.7), p.8, 재구성.)

4) “도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 검토보고”, 국회 국토교통위원회(제416회국회(임시회)제2차 국토교통위원회, 2024.7), p.9, 재구성.

5) 안전진단은 그간 정부의 재건축 정책변화에 따라 평가항목별 가중치가 변경되면서 재건축사업의 속도를 조절하는 역할을 해왔으며, 안전진단은 구조의 안정성뿐만 아니라 주택의 노후도, 재건축 시행 전의 주거환경, 재건축 시행에 따른 비용편익 등을 종합적으로 분석하는 제도이므로, 제도의 실질에 부합하는 명칭을 부여하기 위해 “재건축진단”으로 명칭이 변경된 것으로 이해할 수 있겠음.

- 한편, “재건축진단”으로의 명칭변경의 시행은 지난 12월 3일자 개정된 부칙(법률 제20549호, 2024.12.3.)제1조에 따라 법 공포 후 6개월이 경과한 2025년 6월 4일부터 시행될 예정이므로, 이 개정조례안의 시행일 도 법 시행일과 일치시킬 필요가 있겠음.

개 정 안	수 정 안
부 칙 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.	부 칙 ----- 다만, 제9조의 개정규정은 2025년 6월 4일부터 시행한다.

의 안 심 사 지 원 팀 장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	한승윤	02-2180-8207