

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	3038
----------	------

2022. 02. 11.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2022. 1. 20. 김소양 의원 발의 (2022. 1. 25. 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 상위법과 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.

4. 검토의견

- 개정안은 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 비용은 안전진단의 실시를 요청하는 자가 전부 ‘부담해야 한다’는 현행 강행규정을, ‘부담하도록 할 수 있다’는 임의규정으로 개정하려는 것임.
- 상위법인 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘법’)¹⁾에서는 정비계획 수립시기가 도래하지 않은 경우 안전진단에 드는 비용을 요청자에게 부담하게 ‘할 수 있다’고 임의규정하면서, 법 시행령에서 안전진단의 대상 등²⁾에 필요한 사항을 정하도록 하고 있고, 법 시행령 제10조제7항에서 안전진단에 필요한 세부사항은 시·도 조례로 정할 수 있도록 규정함에 따라(붙임1), 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 ‘조례’)는 요청자가 안전진단 비용의 전부를 부담하도록 규정하고 있음.
- 법 시행령 제10조제7항에서 시·도 조례로 정할 수 있도록 규정한 사항

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

이 안전진단 비용부담 주체를 현행 조례와 같이 달리 정할 수 있도록 위임한 것인지에 대해서는 면밀한 법규검토가 선행되어야 할 것임.

○ 다만, 법에서 임의규정한 사항과 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 부담하도록 한 현행 조례의 입법취지를 고려할 필요가 있음³⁾.

- 또한 주민 등 요청자 부담으로 안전진단을 통과한 건축물과 그렇지 않은 건축물 간에 형평성 문제가 제기될 수 있고, 무분별한 안전진단 실시요청이 예상되며, 안전진단 비용(붙임3)과 자치구별 재정자립도(평균 29.4%, 붙임4)를 감안할 때 정비계획의 입안권자인 구청장이 안전진단에 드는 비용을 부담하기에는 현실적인 한계가 존재할 것으로 판단됨.

○ 종합하면, 현행 조례와 같이 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담하는 것이 가능할 것으로 사료되나, 이처럼 강행규정 성격으로 규율하는 것이 법률의 조례 위임 범위에 해당하는지 여부에 대해서는 추가 검토가 필요함.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최지현
연락처	02-2180-8216
이메일	cjh1786@seoul.go.kr

3) (의안번호 07-1154) 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안 검토보고서(2010.2.8.)

- 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.

■ 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 조사 결과를 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

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

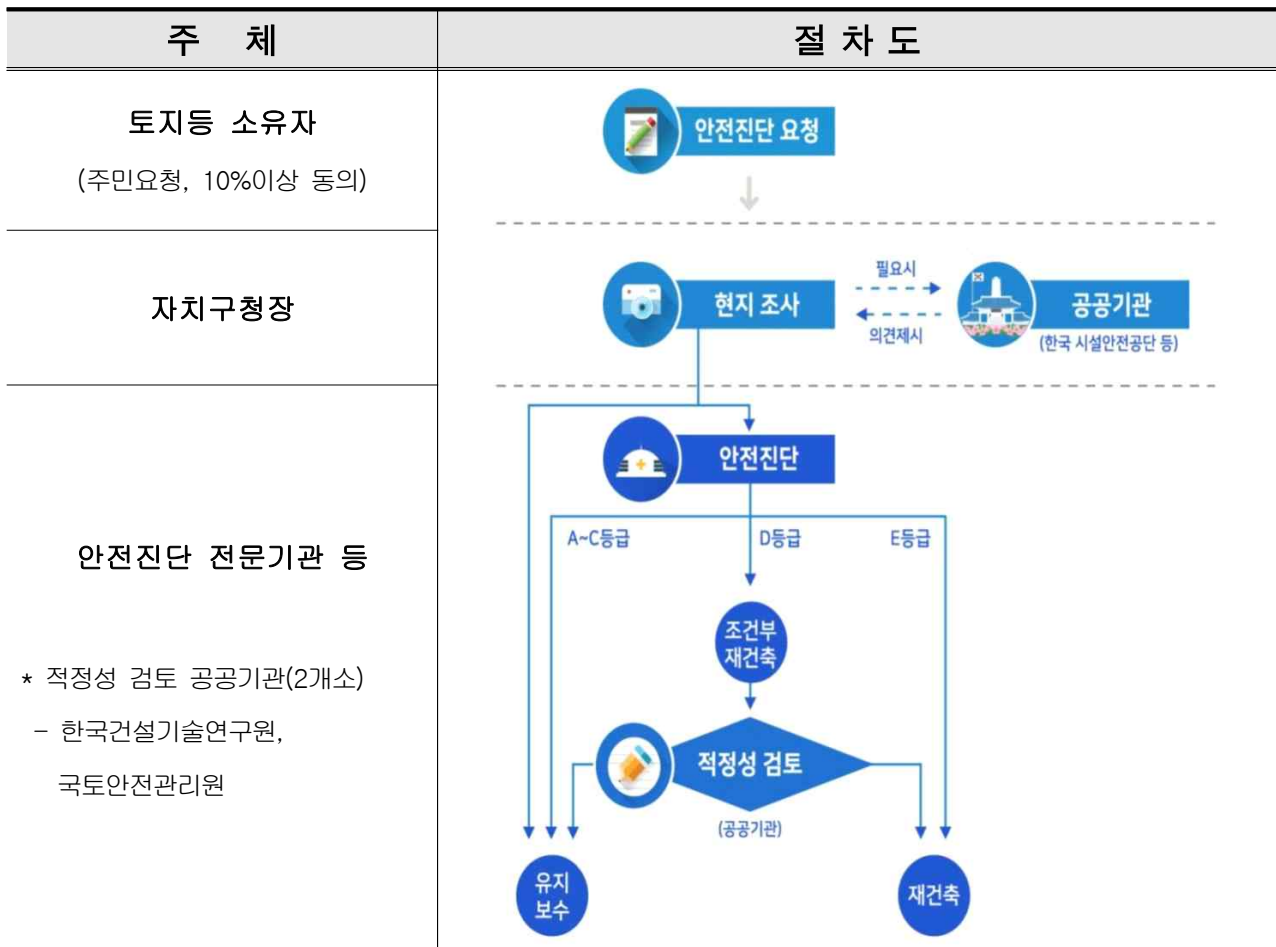
1. 구조안전성 평가: 제2조제1항 각 호에 따른 노후·불량건축물을 대상으로 구조적 또는 기능적 결함 등을 평가하는 안전진단
2. 구조안전성 및 주거환경 중심 평가: 제1호 외의 노후·불량건축물을 대상으로 구조적·기능적 결함 등 구조안전성과 주거생활의 편리성 및 거주 쾌적성 등 주거환경을 종합적으로 평가하는 안전진단

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 법 제12조제2항에 따른 안전진단의 요청 절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항은 시·도 조례로 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)

(※비용단위: 백만 원)

No.	연도	자치구	아파트명	동호수(규모)	준공연도	안전진단		
						기간	비용	결과
1	2021	마포구	마포현대아파트	5 개동 480 세대	1988 년	'21.02.~'21.09.	14	D
2	2018	구로구	오류동 동부그린	7 개동 174 세대	1976 년 1989 년	'18.07.~'18.09.	35	D
3	2017	강남구	개포우성 8 차	261 세대	1987 년	'17.09.~'17.11.	45	D
4	2018	구로구	오류동 서울가든빌라	15 개동 339 세대	1987 년	'18.01.~'18.03.	56	D
5	2018	강동구	상일동 우성타운	9 개동 105 세대	1989 년	'18.03.~'18.04.	58	D
6	2017	영등포구	초원아파트	1 개동 153 세대	1971 년	'17.09.~'17.11.	58	D
7	2018	영등포구	우창아파트	2 개동 214 세대	1983 년	'18.03.~'18.06.	58	D
8	2020	종로구	평창동 금강하이츠빌라	10 개동 252 세대	1989 년	'20.05.~'20.08.	58	D
9	2018	서초구	방배상호	10 개동 804 세대	1975 년	'18.06.~'18.08.	60	D
10	2017	영등포구	국화아파트	2 개동 270 세대	1983 년	'17.09.~'17.11.	62	D
11	2017	구로구	고척동 한효아파트	3 개동 290 세대	1985 년	'17.10.~'17.12.	63	D
12	2017	영등포구	장미아파트	2 개동 196 세대	1978 년	'17.09.~'17.11.	64	D
13	2017	강남구	개포우성 6 차	270 세대	1987 년	'17.12.~'18.02.	65	D
14	2020	영등포구	목화아파트	2 개동 312 세대	1977 년	'20.11.~'21.01.	65	D
15	2017	서초구	반포미도 1 차	8 개동 1,260 세대	1987 년	'17.10.~'17.12.	66	D
16	2018	영등포구	광장아파트(38-18 번지)	2 개동 168 세대	1978 년	'18.03.~'18.06.	66	C
17	2021	구로구	구로 우성아파트	3 개동 334 세대	1985 년	'21.04.~'21.08.	71	D
18	2018	양천구	수정아파트	4 개동 220 세대	1987 년	'18.02.~'18.04.	78	D
19	2018	영등포구	광장아파트(28 번지)	8 개동 576 세대	1978 년	'18.03.~'18.06.	87	D
20	2018	강동구	명일동 현대아파트	13 개동 527 세대	1986 년	'18.03.~'18.05.	89	D
21	2020	마포구	성산시영아파트	33 개동 3,710 세대	1986 년	'19.08.~'19.12.	90	D
22	2019	도봉구	삼환도봉	4 개동 660 세대	1987 년	'19.10.~'20.01.	94	D
23	2018	영등포구	우성 2 차	7 개동 725 세대	1986 년	'18.03.~'18.06.	98	D
24	2020	구로구	신도림 미성아파트	6 개동 824 세대	1987 년	'20.10.~'21.02.	106	D
25	2021	노원구	상계한양	6 개동 492 세대	1988 년	'21.08.~'21.11.	109	용역중
26	2018	강남구	미성 2 차	910 세대	1987 년	'18.01.~'18.03.	114	D
27	2018	송파구	가락미룡아파트	4 개동 435 세대	1986 년	'17.12.~'18.03.	114	D
28	2018	성동구	마장세림아파트	9 개동 811 세대	1986 년	'18.01.~'18.04.	115	D
29	2018	강남구	일원동우성 7 차	802 세대	1987 년	'18.01.~'18.03.	119	D
30	2018	송파구	가락우성 1 차아파트	7 개동 838 세대	1986 년	'18.01.~'18.04.	119	D
31	2021	송파구	풍납극동아파트	4 개동 415 세대	1987 년	'21.03.~'21.12.	122	용역중

No.	연도	자치구	아파트명	동호수(규모)	준공연도	안전진단		
						기간	비용	결과
32	2020	송파구	풍납미성아파트	4 개동 278 세대	1985 년	'20.10.~'21.03.	130	D
33	2018	구로구	구로동 구로주공아파트	19 개동 2,126 세대	1986 년	'18.03.~'18.06.	135	D
34	2020	송파구	한양 1 차아파트	6 개동 576 세대	1983 년	'20.10.~'21.03.	135	D
35	2017	영등포구	삼부아파트	10 개동 970 세대	1975 년	'17.10.~'17.12.	135	D
36	2020	광진구	극동아파트	16 개동 1344 세대	1985 년 1989 년	'20.05.~'20.10.	136	D
37	2021	영등포구	은하아파트	4 개동 360 세대	1974 년	'21.04.~'21.07.	137	D
38	2021	영등포구	미성아파트	5 개동 577 세대	1978 년	'21.04.~'21.07.	138	D
39	2020	양천구	목동 8 단지	12 개동 1,352 세대	1987 년	'20.10.~'21.01.	142	D
40	2020	노원구	태릉우성아파트	9 개동 432 세대	1985 년	'20.05.~'20.09.	143	D
41	2021	금천구	럭키 남서울아파트	15 개동 986 세대	1982 년	'21.03.~'21.07.	146	D
42	2021	서대문구	DMC 한양아파트	6 개동 660 세대	1987 년	'20.12.~'21.09.	149	D
43	2018	노원구	상계주공 5 단지	19 개동 840 세대	1987 년	'18.02.~'18.05.	152	D
44	2019	양천구	목동 6 단지	15 개동 1,362 세대	1986 년	'19.09.~'19.12.	165	D
45	2020	양천구	목동 4 단지	16 개동 1,382 세대	1986 년	'20.07.~'20.12.	175	D
46	2020	양천구	목동 11 단지	19 개동 1,595 세대	1988 년	'20.03.~'20.06.	176	D
47	2021	송파구	아시아선수촌아파트	18 개동 1,356 세대	1986 년	'21.03.~'21.12.	201	용역중
48	2020	양천구	신월시영아파트	20 개동 2,256 세대	1988 년	'20.07.~'20.11.	205	D
49	2021	노원구	상계주공 1 단지	24 개동 2,064 세대	1988 년	'21.07.~'21.10.	221	용역중
50	2019	송파구	올림픽선수기자촌아파트	122 개동 5,540 세대	1988 년	'19.05.~'19.10.	240	C
51	2020	양천구	목동 7 단지	34 개동 2,550 세대	1986 년	'20.07.~'20.11.	251	D
52	2020	양천구	목동 1 단지	34 개동 1,882 세대	1985 년	'20.06.~'20.11.	252	D
53	2020	양천구	목동 10 단지	34 개동 2,160 세대	1987 년	'20.08.~'20.12.	253	D
54	2020	양천구	목동 3 단지	30 개동 1,588 세대	1986 년	'20.09.~'21.01.	256	D
55	2020	양천구	목동 13 단지	33 개동 2,280 세대	1987 년	'20.03.~'20.07.	260	D
56	2021	노원구	상계주공 6 단지	28 개동 2,726 세대	1988 년	'21.01.~'21.04.	265	D
57	2020	양천구	목동 14 단지	34 개동 3,100 세대	1987 년	'20.04.~'21.01.	265	D
58	2019	양천구	목동 9 단지	32 개동 2,030 세대	1987 년	'19.10.~'20.03.	266	D
59	2020	양천구	목동 5 단지	36 개동 1,848 세대	1986 년	'20.02.~'20.06.	281	D
60	2020	양천구	목동 12 단지	26 개동 1,860 세대	1988 년	'20.09.~'21.01.	285	D
61	2020	송파구	올림픽선수기자촌아파트	122 개동 5,540 세대	1988 년	'20.10.~'21.03.	286	D
62	2020	양천구	목동 2 단지	37 개동 1,640 세대	1986 년	'20.09.~'21.01.	291	D

붙임4

자치구별 재정자립도

구분	재정자립도(%)						순위 (2021년)
	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	
시본청	80.7	81.3	80.6	78.4	77.9	78.6	-
자치구평균	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
중랑구	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