

재건축 안전진단 기준 개선

무분별한 아파트 재건축을 조장하고 있다는 지적을 받아온 안전진단이 크게 강화될 전망이다. 이에 따라 현재 육안검사에만 의존하는 안전진단 평가 항목과 결론 도출을 위해 객관적이고 투명한 기준이 마련된다.

건설교통부는 오는 7월 도시 및 주거환경정비법 시행에 맞춰 '재건축 판정을 위한 안전진단 기준' 지침을 제정, 함께 시행키로 했다. 새로 마련되는 지침에는 구조안전 외에 도시미관, 경제성, 설비평가 등 다양한 항목에 대한 평가 기준을 마련하고 심사도 강화하도록 할 방침이라고 한다.

재건축 안전진단에 관한 명확한 기준이 없이 일부 자치단체가 무원칙적으로 운영하고 있다는 지적에 따라 투명한 재건축 판정을 위해 이같은 지침을 마련키로 했다고 한다. 이에 건설교통부 주거환경과 권오열 과장에게 자세한 이야기를 들어 보았다.



권 오 열 | 건설교통부 주거환경과 과장

Q 새로 마련되는 지침은 어떻게 달라지나

A 우선 이번 지침은 재건축 안전진단에 관한 명확한 기준이 없이 일부 자치단체가 무원칙적으로 운영하고 있다는 지적에 따라 투명한 재건축 판정을 위해 이같은 지침을 마련키로 한 것임을 밝히고 싶다.

예비안전진단 기준과 본 진단에서 설비성능·주거환경성능·경제성에 대한 구체적인 기준을 마련하여 주관적인 평가를 막도록 했다.



시·군·구가 최소한 5명 이상의 전문가로 예비안전진단 평가위원회를 구성하되 자의적으로 위원을 위촉하지 못하도록 구조안전 2명, 설비 1명, 주거환경 1명 등을 반드시 포함하도록 했다.

또한 예비안전진단 단계에서 경제성을 평가하는 역할을 했던 감정평가사는 배제된다.



또 본 안전진단은 4개 분야(30개 항목)를 평가한 뒤 이를 계량화해 종합적으로 판단한다. 진단결과와 구조안전 성능을 우선 평가하여 심각한 문제가 있다고 판단되면 바로 재건축 판정을 내릴 수 있도록 했다.

Q 예비안전진단과 본 안전진단에 대해 구체적으로 설명하면

A 먼저 예비안전진단에 대해 말하면 그동안 담당 공무원과 구조안전·건축설비·토질·감정평가 전문가 등 10여명으로 구성된 예비안전진단 평가단이 몇 시간동안 육안검사에 의존, 시설물을 둘러보고 서술형식으로 '정밀안전진단 실시' 결정만 내리면 구조안전에 문제가 없더라도 정밀안전진단 기관이 도시미관이나 경제성, 설비기능 등에 대한 평가 결과를 다분히 주관적으로 해석, 거의 100% 통과시켜주는 것이 관례였다.

따라서 주민들은 예비안전진단만 통과해도 재건축이 확정된 것으로 당연히 받아들였던 셈이었다. 그러나 앞으로는 시·군·구가 최소한 5명 이상의 전문가로 예비안전진단 평

가위원회를 구성하되 자의적으로 위원을 위촉하지 못하도록 구조안전 2명, 설비 1명, 주거환경 1명 등을 반드시 포함하도록 했다.

또한 예비안전진단 단계에서 경제성을 평가하는 역할을 했던 감정평가사는 배제된다.

평가위원회는 지반·변형·균열·하중·노후상태와 건물마감상태, 기계·전기·소화설비 상태, 주차·일조·소음환경, 도시미관 등에 대해 현장조사를 실시하고 '일상적 유지관리', '안전진단 실시', '재건축' 등의 판정을 내리게 된다.

특히 앞서서도 밝혔듯이 안전성이 매우 떨어지거나 노후도 등이 심각한 경우 본 안전진단을 거치지 않고도 곧바로 재건축에 들어갈 수 있도록 했다. 또 위원회 의결방식도 관례상 만장일치나 다수결 등에서 전원합의제로 하도록 하였다.

두번째로 지금까지 본(정밀) 안전진단 절차는 있으나 마나였으나 앞으로는 객관적인 기준과 절차를 거쳐 누구나 수긍할만한 결론을 내려야 한다. 안전진단기관이 동, 층, 부재(기둥, 보, 벽체 등) 등 정밀안전진단 표본



재건축이 쉬워진다'거나, 거꾸로 까다로워진다'는 것이 아니라 재건축할 아파트와 현상유지 하거나 개·보수할 아파트를 객관적인 기준과 절차를 거쳐 구분하는 것이 새 기준을 제정하는 목적이다. 앞으로 이 제도가 실시되면 주먹구구식 평가에 의한 재건축 안전진단이 사라져 합리적이고 객관적인 안전진단이 이뤄질 것으로 기대된다.



을 유리한대로 선정했으나 예비안전진단 평가위원회가 전체 동수 등을 보고 어떤 건물을 분석할지 결정한다. 구조안전성 평가는 기율기 및 침하 정도, 내하력, 내구성 등이 중점 점검항목이고 건물마감 및 설비성능 평가에서는 지붕·외벽·계단실과 난방·급수·배수·소화·도시가스 설비 등의 상태를 가중치를 뒤 점수와 한다.

주거환경 평가는 도시미관이나 소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 가구당 주차대수, 일조 환경 등을 보는 것이고 경제성 평가는 개·보수하는 것이 저렴한가, 재건축하는 것이 저렴한지를 따지는 것이다. 부문별·항목별 점수를 낸 뒤 구조안전(40%), 설비성능(30%), 주거환경(15%), 경제성(15%) 등을 종합 점수화, 재건축 여부를 결정하게 되며 구조안전성능을 우선 평가, 심각한 문제가 있다고 판단되면 바로 E등급인 '재건축' 판정을 내릴 수 있다.

나머지 A~D등급은 점수대에 따라 A~C등급은 일상적 유지관리나 개·보수를 통해 그대로 사용하고 D등급(조건부 재건축)은

시·도지사가 지역 여건 등을 감안, 재건축 여부를 결정하도록 했다.

Q 마지막으로 덧붙일 말은

A 이번에 제시된 '재건축 판정을 위한 안전진단 기준'은 주관적으로 운용돼 오히려 아파트 재건축을 부추긴다는 지적을 받아온 안전진단의 기준 및 절차를 구체적이고 명확하게 제시한 것이 특징이라고 말할 수 있다.

따라서 안전진단 절차와 그 결과를 자의적으로 해석하거나 주관적으로 결론짓지 못하도록 하고 객관적이고 투명한 과정과 계량적인 평가 결과에 근거해 재건축 여부를 결정하도록 '틀'을 짜는데 초점을 맞췄다.

재건축이 쉬워진다'거나, 거꾸로 까다로워진다'는 것이 아니라 재건축할 아파트와 현상유지 하거나 개·보수할 아파트를 객관적인 기준과 절차를 거쳐 구분하는 것이 새 기준을 제정하는 목적이다. 앞으로 이 제도가 실시되면 주먹구구식 평가에 의한 재건축 안전진단이 사라져 합리적이고 객관적인 안전진단이 이뤄질 것으로 기대된다. 