

 국토교통부	<h1>보도참고자료</h1>		2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 하나된 열정 하나된 대한민국 
	배포일시	2017. 2.21(수) 총 4매(본문4)	
희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지로드맵	주택정책과	·과장 김영국, 사무관 최병길 ·☎ (044) 201-3318	
	주택정비과	·과장 유삼술, 사무관 김경은 ·☎ (044) 201-3384	
보도일시	즉시 보도 가능합니다		

「재건축 안전진단 정상화」 보도 관련

- 국토교통부(장관 김현미)는 재건축 안전진단 제도를 정상화하기 위하여 공공기관 참여 등 안전진단 절차를 강화하고, 구조안전성 평가비중을 확대하겠다고 발표한바 있습니다. 이와 관련하여 일부 언론에서 제기된 문제점에 대하여 추가설명을 드립니다.

1. 붕괴우려 있어야 재건축이 가능한 것이 아닌지?

- 구조안전성 비중을 확대함에 따라, 구조안전에 문제가 있는 경우에는 오히려 재건축사업 추진이 더 용이하게 개선되었습니다.
 - 무너질 정도의 심각한 안전상의 문제가 발생하지 않아도, 노후화·부식 등으로 구조안전에 문제가 발생할 경우 재건축사업 추진이 가능할 것입니다
- 이번 제도개선의 취지는 구조안전에 전혀 문제가 없음에도 불구하고 재건축이 추진됨에 따라 발생하는 사회적 자원낭비를 막기 위한 것입니다.

< 구조안전성 평가항목 >

평가부문	항목	
기울기 및 침하	건물 기울기	
	기초침하	
내하력	내력비	콘크리트 강도
		철근배근상태
		부재단면치수
		하중상태
		접합부 용접상태 ¹⁾
		접합 철물 치수 ¹⁾
		보강·긴결철물 상태 ²⁾
		조적개체 강도 ²⁾
	조적벽체 두께, 길이 ²⁾	
	처짐	
내구성	콘크리트 중성화	
	염분함유량	
	철근부식	
	균열	
	표면 노후화	
	접합부 긴결철물의 부식 ¹⁾	
	사춤 콘크리트 및 모르타르 탈락 ¹⁾	
	부착모르타르 상태 ²⁾	

1) PC조의 경우에 해당 2) 조적조의 경우에 해당

2. 도심내 공급위축으로 인한 집값이 상승하는 것 아닌지?

① 서울의 주택 수급은 원활

- '18년 서울의 주택 준공입주물량은 과거 5년 평균과 유사한 수준 (7.2만호)이며, 아파트(4.0만호)는 오히려 24% 증가할 전망
- 서울의 수요를 분담할 수 있는 서울과 인접한 경기 과밀억제권역의 올해 입주물량도 약 7.7만호로 5년 평균 대비 22% 증가

< 서울 및 경기 과밀억제권 준공물량 (단위 : 만호) >

구분		10년평균 (A)	5년평균 (B)	'18년 예상 (C)	5년평균비 (C/B)	10년평균비 (C/A)
서울	주택전체	6.46	7.30	7.19	-1.5%	+11.3%
	아파트	3.27	3.18	3.95	+24.2%	+20.8%
경기 과밀억제권	주택전체	-	6.31	7.71	+22.19%	-
	아파트	-	4.44	6.11	+37.61%	-

○ '18년 서울의 분양물량은 5.6만호로 5년 평균 대비 37% 증가 전망

< 서울 주택 분양물량 (단위 : 만호) >

구분	10년 평균(A)	5년 평균(B)	'18년 예상(C)	5년평균비(C/B)	10년평균비(C/A)
주택전체	3.50	4.05	5.55	+37.0%	+58.6%

※ 분양물량은 사업주체의 사정에 따라 변동 가능

○ 아울러 장래 주택 공급의 가늠자가 되는 '17년 인허가 물량 역시 서울 11.3만호로 '03년 이후 14년만에 최대치를 기록

< 서울 주택 건설 인허가 물량 (단위 : 만호) >

구분	'17년(A)	'12~'16년 평균(B)	증가율(A/B)
주택전체	11.31	8.10	+40%
아파트	7.50	3.67	+104%

② 최근 정비사업이 활발히 진행되어 중장기 공급기반도 확보

- 서울에서 안전진단을 이미 완료하고, 정비구역이 지정되어 사업이 추진 중인 단지는 155개 단지 약 10.7만 세대로서,
 - 재개발 사업 등 다른 정비사업 물량을 감안시 중장기적인 공급 기반도 충분

③ 도심 내외 공공주택 공급 확대 및 수요분산 정책도 강화

- 정부는 서울시 등 지자체와 협력하여 도심 역세권 등 직주근접이 가능한 곳에 고밀 복합개발 등을 통해 공공주택 공급을 확대하고, 교통과 주거여건이 우수한 곳에 신규 공공택지를 개발하는 등 공급 확대 및 수요분산 정책도 병행하여 추진할 계획

* 정부 : 주거복지로드맵에 따라 '22년까지 공적주택 100만호 중 62만호 이상을 서울을 비롯한 수도권외 수요가 많은 곳에 집중 공급

3. 정부 개입으로 개인의 재산권을 침해하는 것이 아닌지?

- 재건축사업을 실시하면 용적률 상향을 통해 세대수가 증가하여 도시의 기반시설 부하를 가중시키게 되며,
 - 사업에 반대하는 주민에 대하여 매도청구권 부여, 주택공급규칙 적용 배제 등 재건축사업은 일반 주택사업과 달리 여러 특례가 적용되는 공익적 성격의 사업입니다.
 - * 재건축 관련 특례 없이 주민 전원동의에 의한 주택사업을 추진하고자 한다면, 안전진단 등 재건축관련 규제를 적용받지 않음
- 따라서, 재건축사업이 꼭 필요한 경우에만 추진될 수 있도록 공적 판단이 필요하고 이러한 판단을 하는 것이 안전진단 제도의 본래 목적입니다.

4. 기준강화로 사실상 재건축사업이 어려워지는 것이 아닌지?

- 이번 안전진단 강화로 모든 재건축이 불가능해지는 것이 아니고, 재건축이 꼭 필요한 단지는 개선되는 기준에서도 가능할 것입니다.
- 특히, 내진설계 미반영 아파트로서 구조적 결함 또는 기능적 결함이 있는 경우 구조안전성 평가만으로 재건축 추진이 가능하며,
 - 이번 개정을 통해 시설물안전법상 안전진단 D등급 이하 판정을 받은 경우 재건축안전진단을 생략할 수 있는 절차도 마련하였습니다.
- 아울러, 현재도 주차장부족 등으로 주거환경 평가가 E등급(20점 이하)을 받는 경우 다른 평가 없이 재건축을 허용하는 절차가 마련되어 있습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 최병길 사무관(☎ 044-201-3318), 주택정비과 김경은 사무관(☎ 044-201-3314)에게 연락주시기 바랍니다.