

재건축 안전진단 주거환경 분야의 매뉴얼 개선방향 설정

Manual Improvement Direction Setting for Reconstruction Safety Inspection Housing Environment Sector

김은영^{1*} · 이문환² · 김홍섭³ · 전준서⁴ · 최경철³

Kim, Eun-Young^{1*} · Lee, Mun-Hwan² · Kim, Hong-Seop³ · Jeon, Jun-Seo⁴ · Choe, Gyeong-Cheol³

Abstract : After January 2023, as part of the plan to realize housing stability for the people, the weights for each field of reconstruction safety diagnosis have been adjusted. Among them, the weight of the residential environment sector has been raised from 15% to 30%, so that it occupies a high proportion. The adequacy review will also be partially implemented if requested by the local government. Therefore, it is also required to improve the existing reconstruction safety diagnosis manual for rational review. In this study, we intend to examine the problems and points to be improved through the review cases from the introduction of the system to the present. Through this, it is intended to be used as basic data to approach changes in demand for reconstruction and future trends in the future housing market.

키워드 : 공동주택, 재건축, 안전진단, 주거환경, 매뉴얼

Keywords : apartment house, reconstruction, safety inspection, residential environment, manual

1. 서론

1.1 연구의 목적

2023년 1월, 국민 주거안전 실현방안의 일환으로 재건축 안전진단 세부항목의 분야별 가중치가 조정되었다. 이 중 주거환경 분야의 가중치는 기존 15%에서 30%로 상향 조정되어 높은 비중을 차지하게 되었다. 안전진단 적정성 검토 또한 지자체의 요청이 있는 경우 일부 시행하는 것으로 완화되었다. 기존 재건축 안전진단의 프로세스는 정밀 안전진단 이후 전문가에 의하여 적정성 검토가 이루어졌으나, 지자체의 재량이 확대됨에 따라 합리적인 검토를 위한 매뉴얼의 개선도 함께 요구된다. 본 연구에서는 제도의 도입 이후 현재까지의 검토 사례를 통하여 도출된 문제점 및 개선할 점에 대하여 고찰하고자 한다.

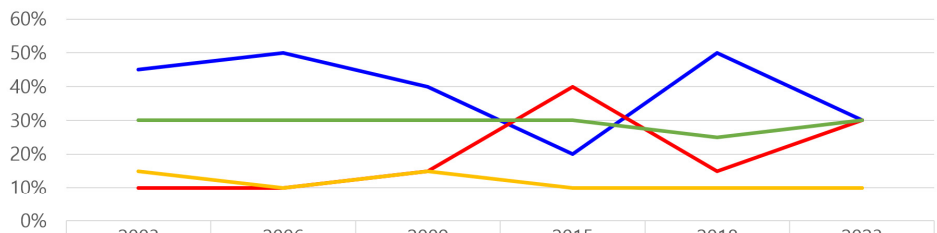


그림 1. 재건축 안전진단 평가항목의 연도별 가중치 변천(2003-2023)

1) 한국건설기술연구원 건축연구본부, 수석연구원, 교신저자(kimeunyoung@kict.re.kr)

2) 한국건설기술연구원 건축연구본부, 선임연구위원

3) 한국건설기술연구원 건축연구본부, 수석연구원

4) 한국건설기술연구원 지반연구본부, 수석연구원

2. 주거환경 분야 매뉴얼 개선방향

재건축 안전진단 매뉴얼은 공동주택 재건축에 필요한 기술적인 내용과 구조안전성, 주거환경, 건축마감 및 설비노후도, 비용분석의 평가를 위한 지침을 제공한다. 그러나 매뉴얼에서 제시하는 평가 기준이 모호하거나 구체적으로 명시되어 있지 않은 경우에 진단을 수행하는 전문가들 간의 판단 차이를 발생시킬 우려가 있다. 이를 보완하기 위하여 기존 재건축 안전진단 적정성 검토 시 분야별 전문가의 의사결정을 단계별로 수렴하는 과정을 통하여 진행되고 있다. 재건축 안전진단 기준의 재정비 이후, 주거환경의 가중치가 높아짐에 따라 보다 정밀한 세부항목별 평가기준 지침이 요구된다. 이를 위하여 기존 적정성검토 사례의 분석을 통하여 나타난 문제점들과 기존 매뉴얼로 인하여 발생하는 쟁점사항 등을 종합하여 표 1과 같이 정리하였다.

표 1. 주거환경 세부항목별 매뉴얼 개선사항

세부항목	평가가중치	평가범위	주요 평가내용	쟁점사항	개선방향
도시미관	0.025	단지	<ul style="list-style-type: none"> 주변공동주택과 비교자료 단지 내 조경상태 비교자료 기타 도시미관 비교자료 	<ul style="list-style-type: none"> 주변 공동주택과 대상단지 비교 결과에 대한 정량적 기준 모호 	<ul style="list-style-type: none"> 세부항목별 비교 지표의 표준화
소방활동의 용이성	0.25	단지/동	<ul style="list-style-type: none"> 진입도로 현황 단지 주출입구 및 접근로 현황 주변주차 현황 응급주차시설 확보 여부 	<ul style="list-style-type: none"> 이중주차 및 임시주차구획으로 인한 소방도로 유효폭 측정 기준 정립 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 소방기본법 등 법적기준을 준용하여 명확한 기준 제시
침수피해 가능성	0.15	단지	<ul style="list-style-type: none"> 침수피해지역 여부 배수성능 평가자료 최근 10년간 침수피해 입증자료 	<ul style="list-style-type: none"> 관리주체 또는 거주자의 청문만으로는 판정 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> 누수 및 침수에 대한 개념정립과 배수성능 측정기준 제시
세대당 주차대수	0.25	단지	<ul style="list-style-type: none"> 운용 주차대수 법정 주차대수 	<ul style="list-style-type: none"> 이중주차구획 포함 시 주차대수 반영 여부 확인 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 소방용이성 항목과 연계하여 평가기준 정립
일조환경	0.10	단지/동/세대	<ul style="list-style-type: none"> 일조시간 시뮬레이션 자료 각 동별 최소 표본세대 선정 	<ul style="list-style-type: none"> 표본동의 선정 및 주변 건물 분포 등 여러 요인 존재 	<ul style="list-style-type: none"> 시뮬레이션 프로그램 기준 제시
사생활침해	0.10	단지/동/세대	<ul style="list-style-type: none"> 중간소음의 측정방법 지정 및 측정자료 각 동별 최소 표본세대 선정 	<ul style="list-style-type: none"> 단지소음 및 세대소음 기준 모호 	<ul style="list-style-type: none"> 소음측정방법 및 측정위치 등 기준 구체화
에너지효율성	0.05	단지/동	<ul style="list-style-type: none"> 건축·기계·전기 설비부문 의무+권장사항 체크리스트 	<ul style="list-style-type: none"> 의무 및 권장사항의 가중치 동일 	<ul style="list-style-type: none"> 의무 및 권장사항 가중치 필요
노약자 어린이 생활환경	0.05	단지	<ul style="list-style-type: none"> 편의시설 설치여부 체크리스트 노약자·어린이 대상 청문조사 결과 	<ul style="list-style-type: none"> 청문조사 기준 및 결과반영 모호 	<ul style="list-style-type: none"> 청문조사 대상 및 결과의 평가기준 제시
실내생활공간 적정성	0.025	단지/동/세대	<ul style="list-style-type: none"> 주변공동주택과 비교자료 평형별 비교자료 각 동별 최소 표본세대 선정 	<ul style="list-style-type: none"> 주변 공동주택과 대상단지 비교 결과에 대한 정량적 기준 모호 	<ul style="list-style-type: none"> 최소 표본세대 타입(평형) 기준 제시

3. 결론

본 연구에서는 재건축 안전진단 적정성 검토 제도의 도입 이후 현재까지의 사례를 통하여 도출된 문제점 및 개선할 점에 대하여 고찰하였다. 이를 통하여 향후 재건축 수요의 변화와 다가올 미래 주택시장의 흐름에 접근하는 기초자료로 활용하고자 한다.

감사의 글

본 논문은 2022년 한국건설기술연구원 평가인증사업(과제번호: 20220045-001)의 일환으로 수행된 연구임을 밝히며 이에 감사를 드립니다.

참고문헌

1. 김은영, 김홍섭, 전준서, 채지용, 최경철. 공동주택 재건축 안전진단 적정성검토 사례분석 연구. 대한건축학회논문집. 2023.
2. 재건축사업의 안전진단 매뉴얼. 국토안전관리원. 2023.
3. 국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr/>