재건축 안전진단에 대하여

1. 안전진단의 개요

(주촉법 제 44조의3, 주촉법 시행령 제 42조의4, 주촉법 시행규칙 제 32조의2)

재건축결의를 거쳐 재건축사업을 본격적으로 추진하려면 먼저 해당 시장, 군수 또는 자치구의 구청장에게 안전진단을 신청해야 한다. 시설물에 대한 안전진단 신청을 접수한 관할 시장, 군수, 구청장은 대통령이 정하는 바에 따라 안전진단을 실시할 기관을 지정하여야 한다.

다만, 시장 등이 안전진단을 실시할 필요가 없다고 인정한 노후·불량주택에 대해서는 안전진단을 하지 않아도 된다(주촉법 제44조의3 제1내지 4항)

2. 안전진단 실시시기

(주촉법 제44조의3, 주촉법 시행령 제42조의4)

안전진단은 재건축추진위원회가 관할 행정관청에 조합 설립인가 신청 전에 우선적으로 신청하여야 한다.

관할 행정관청은 안전진단 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 재건축 허용여부를 결정하도록 하고 있다. 또한 조합 설립인가 신청을 위해서는 구분소유권자들로부터 조합인가 신청서류를 받아야하고, 신건물의 설계 개요 등이 작성되어야 하므로 비용이나 효율성 측면에서 조합설립인가 신청 전에 우선적으로 재건축 가능 여부를 판가름 할 수 있는 안전진단을 관할 관청에 의뢰하는 것이 타당할 것이다.

3. 안전진단 세부절차

(주촉법 시행령 제 42조의4, 주촉법 시행규칙 제32조의2)

가. 안전진단의 신청

노후·불량주택의 소유자들이 당해 주택을 철거하고 그 철거한 대지 위에 주택을 건설하고자 하는 경우에는 시장 등에게 안전진단을 신청하여야 한다.

안전진단을 신청하고자 하는 재건축조합은 안전진단신청서에 건축물 대장 사본, 결합부위에 대한 현황사진을 첨부하여 시장 등에게 제출하여야 한다.

나. 안전진단 실시여부의결정

시장 등은 안전진단 신청을 받은 경우에는 현지조사와 건설안전전문가의 의견청취등을 거쳐 신청일부터 15일 내에 안전진단의 실시여부를 결정하여야 한다.

노후·불량주택이 붕괴 등 안전사고의 현저한 우려가 있는 경우, 주택의 구조상 사용금지의 필요가 있는 경우 및 천재, 지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있는 경우에는 시장 등이 재건축사업을 직접 시행하거나 대한주택공사 또는 지방공사를 당해 재건축사업의 사업주체로 지정할 수 있다. 이 경우 재건축 조합의 안전진단 신청이 있더라도 그 신청을 반려할 수 있다.

다. 안전진단 기관 지정 및 실시

안전진단 실시여부가 결정되면, 시장 등은 안전진단기관을 지정한다. 지정된 기관은 안전과 관련한 사항들을 중심으로 안전진단을 실시한다. 여기서는 주택의 노후?불량 정도에 따라 구조의 안전성 여부. 보수용 및 주면여건 등을 중심으로 조사하고, 이를 토대로 재건축 가능 여부를 판단한다.

안전진단의 구체적인 기준 및 절차 등은『시설물의 안전관리에 관한 특별법』제13조의 규정에 의한 안전점검 및 정밀 안전진단지침에 따라야 한다(주촉법 시행규칙 제32조의2 제3항)

라. 안전진단 결과 통보

안전진단 실시기관으로 지정된 기관은 안전진단을 완료한 경우 90일 이내에 안전진단 결과보고서를 당해 재건축조합과 시장 등에게 제출하여야 한다.

마. 재건축 허용여부 결정(주촉법 시행령 제42조의4 제5항)

시장 등은 안전진단 실시결과와 도시계획 및 지역여

건 등을 종합적으로 검토하여 재건축허용여부를 결정하여야 한다.

4.안전진단기관

(주촉법 시행령 제42조의4 제3항)

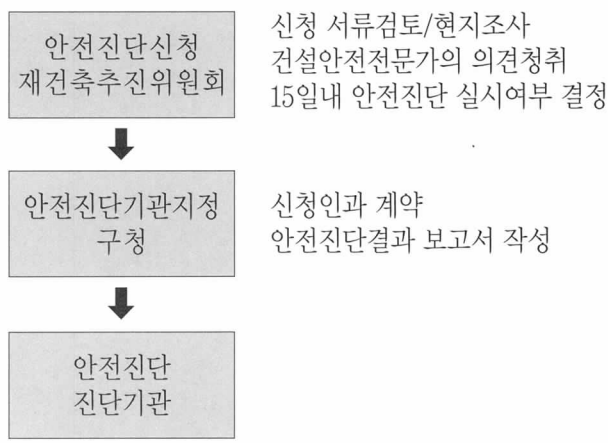
안전진단기관은 다음과 같다.

- 안전진단전문기관(시설물의 안전관리에 관한 특별법 제 9조 규정)
- 시설안전기술공단 (시설물의 안전관리에 관한 특별법 제25조 규정)
- 한국건설기술연구원 (정부출연 연구기관 등의 설립 운영 및 육성에 관한 법률 제8조)

5.안전진단 사항

(주촉법 시행령 제42조의4 제4항, 주촉법 시행규칙 제32조의 제2항)

- 건물의 안전에 관한 사랑
  - 내외 벽체 균열의 원인과 평가
  - 부위별 철근의 부식 및 노후의 정도
  - 콘크리트강도시험의 결과
  - 구조물의 변위 • 변형에 대한 검토
- 배관 등 설비에 관한 사항
- 지하층, 외벽, 옥상 등의 누수 등에 관한 사항
- 건물의 유지. 보수방안
- 건물의 가격, 수선, 유지비 및 관리비용에 관한 사항
- 재건축에 따른 토지이용도 및 경제성의 판단에 관한 사항
- 도시미관, 토지이용도, 난방방식 구조적 결함 또는 부실시공 등 재건축이 불가피한 사유
- 재해의 위험여부에 관한 사항 (아파트와 연립주택 외의 주택으로서 시장 등이 재해방지를 위하여 재건축이 필요하다가 인정하는 경우에 한함)
- 재건축에 관한 종합 의견



6. 안전진단 의뢰시 제출서류

- 안전진단 신청서
- 건축물 관리대장
- 결함부위에 대한 현황 사진 등