

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 변 호	285
------------	-----

2022. 12. 19.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2022. 10. 17. 서준오 의원 외 20명 공동발의 (2022. 10. 21. 회부)

2. 제안이유

- 안전진단 비용을 주민이 선 부담토록 규정(비용예치)하고 있어, 비용 모금기간만 1년 이상 소요되는 등 재건축 초기단계부터 사업지연 초래하고 있음.
- 도시의 기능회복 등을 위하여 도시정비형 재개발사업을 시행하는 안전진단 요청자가 안전진단 비용을 예치하는 것을 임의규정화하고, 요청자가 전액 부담하는 경우 구청장이 先 지출 후 안전진단 요청자에게 후 징구할 수 있도록 규정하여 원활한 재개발사업을 시행 할 수 있도록 하기 위함.

3. 주요내용

- 가. 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담하게 할 수 있도록 함(안 제9조제2항)
- 나. 시장 또는 구청장은 안전진단 비용을 지원할 수 있으며 그 비용은 준공

<p>④ 구청장은 법 제13조제1항에 따라 안전진단 결과보고서가 제출된 경우 예치된 금액에서 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 안전진단의 실시를 요청한 자와 정산하여야 한다.</p> <p>⑤ (생략)</p>	<p><u>는 구청장은 안전진단 비용을 지원할 수 있으며, 준공인가 신청전까지 지원한 비용을 환수하여야 한다. 안전진단 비용 지원 및 환수에 대한 세부사항은 시장이 정한다.</u></p> <p>④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- 단, 제3항단서에 따라 시장 또는 구청장이 안전진단 비용을 지원할 경우 그러하지 아니하다.</p> <p>⑤ (현행과 같음)</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

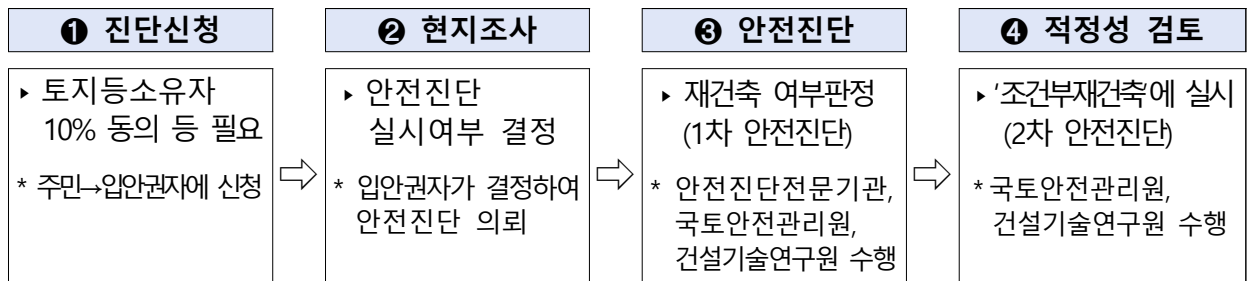
■ 개요

- 이 개정조례안은 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 비용부담과 관련하여 안전진단의 실시를 요청하는 자가 전부 ‘부담해야 한다’는 현행 강행규정을, ‘부담하도록 할 수 있다’는 임의규정으로 개정하고, 시장 또는 구청장이 지원한 안전진단 비용을 준공인가 신청 전까지 환수토록 하려는 것임¹⁾.

1) 재건축 안전진단 비용지원 관련안건(4건) : 허훈의원안(의안번호 54), 최재란의원안(의안번호 74), 서상열의원안(의안번호 97), 서준오의원안(의안번호 107)

- 상위법인 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 ‘도시정비법’)2)에서는 정비계획 수립시기가 도래하지 않은 경우 안전진단에 드는 비용을 요청자에게 부담하게 ‘할 수 있다’고 임의규정하면서, 법 시행령에서 안전진단의 대상 등3)에 필요한 사항을 정하도록 하고 있고, 「도시정비법 시행령」 제10조제7항에서 안전진단에 필요한 세부사항은 시·도 조례로 정할 수 있도록 규정함에 따라(※붙임1. 관련법령), 서울시 조례는 요청자가 안전진단 비용의 전부를 부담하도록 규정하고 있음.

《 안전진단 절차도 》 (※붙임3. 추진절차 참고)



- 현행 조례의 입법취지는 법에서 임의규정한 사항과 같이 운영하여 안전진단 비용을 구청장이 부담할 경우 자치구 예산부족을 이유로 안전진단이 지연되어 정비계획 수립에 영향을 미칠 수 있고, 형평성 논란과 함께 추가적 민원 발생 가능성이 예상되므로, 수익자 부담원칙에 따라 재건축 안전진단 비용의 전부를 요청자가 부담하도록 한 것임4).

2) 「도시정비법」 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) 안전진단의 대상·기준·실시기관·지정절차 및 수수료 등

- 주민 부담 현황을 보면, 최근 5년간 실시한 평균 안전진단 비용은 단지 당 약 1억 4천만원 정도 소요된 것으로 파악되며, 단지규모(세대수)가 클 수록 비용은 증가하나 세대당 부담금액은 감소하는데, 세대당 약 12만원 정도임을 감안하면 주민 부담은 크지 않은 것으로 사료됨. (※붙임5. 최근 5년간 재건축 안전진단 현황(저비용순))

〈최근 5년간('17~'21) 실시한 안전진단 비용 통계〉

단지규모	단지수	동수	세대수	안전진단비용 (백만원)	평균 부담금	
					단지당(백만원)	세대당(천원)
계	62	1,060	73,087	8,690	140.2	118.9
300세대 이하	13	57	2,851	840	64.6	294.6
301~500	10	58	4,175	966	96.6	231.4
501~1,000	15	143	11,510	1,721	114.7	149.5
1,001~1,500	6	85	8,056	885	147.5	109.9
1,500세대 이상	18	717	46,495	4,278	237.7	92.0

〈단지기준〉 (최대) 양천 목2(291백만원, '20) (최소) 마포 현대(14백만원, '21)
 〈세대기준〉 (최대) 강동 상일우성(552천원, '18) (최소) 마포 성산시영(24천원, '20)

※출처: 주택정책실 내부자료

- 자치구 부담 현황을 살펴보면, 법 제12조에 따라 안전진단의 실시는 입안권자인 구청장이 실시하며, 비용은 자치구 및 안전진단 실시를 요청 하는 자(주민)가 부담하고 있는데, 이를 주민이 부담하지 않을 경우 서울시/자치구의 예산확보가 필요함5).

4) (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.

5) 「도시정비법」 제92조(비용부담의 원칙) ① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.

「서울특별시 도시정비조례」 제89조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) ① 법 제126조제1항 및 제4항에 따른 도시·주거환경정비기금은 서울특별시 주택사업특별회계에 포함하여 운용·관리한다.

※ 참고로 「도시정비법」 제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)에 따라 시장·군수는 기금 설치 가능함. (구청장은 불가능)

- 안전진단 비용을 자치구가 전액 부담할 경우 10년간 1,487억원(연간 149억원)이 소요될 것으로 예상되는 바, 자치구 재정여건을 고려하여 실제 부담가능 여부에 대해서는 면밀한 검토가 필요해 보임. (※붙임6. 향후 10년간 안전진단 대상 및 비용추산(상세) - 자치구별)

〈향후 10년간 안전진단 대상 및 비용추산〉

안전진단 대상 공동주택			향후 10년 내 안전진단 대상			소요비용 (백만원)	
단지수	동수	세대수	단지수	동수	세대수	향후 10년	연간
2,025	16,877	1,401,979	1,062	7,766	731,565	148,680 (5,947/區)	14,868 (595/區)

〈연도별 비용추계〉

구 분		합계	연 평균	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년
단지수	합계	1,062	106	86	93	89	93	89	108	115	158	128	103
	30년 도래*	703	70	51	57	53	57	53	72	79	122	92	67
	30년 경과**	359	36	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36
소요비용		148,680	14,868	12,040	13,020	12,460	13,020	12,460	15,120	16,100	22,120	17,920	14,420

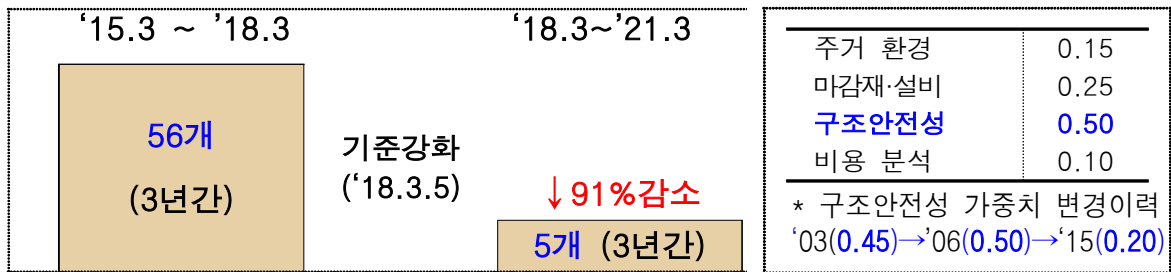
*사용연수 30년 도래 공동주택 현황

**'21.12월말 기준 사용연수 30년 경과 공동주택 현황이며 전체 359개 단지를 10년간 나누어 안전진단을 실시한다고 가정하여 연간 36단지 실시하는 것으로 표기함.

- 참고로 비용부담과 관련하여 집행기관(주택정책실 공동주택지원과)에서 25개 자치구 의견을 조회한 결과('22년 9월 기준), 7개구 만이 일부 부담할 수 있다는 입장이고, 재정자립도가 가장 낮은 노원구는 전부 부담할 수 있다고 회신한 바 있음. (※붙임7. 자치구 재정자립도 현황)

부담의견	자치구	비고
부담가능 (8개구)	(100%)노원, 금천, 강남, 양천, 동작 (50%~80%) 강북 (50%이하) 중구, 동대문	· 3개 자치구(중구, 동대문, 양천)는 시비지원 조건
부담불가능 (15개구)	서초, 종로, 용산, 송파, 영등포, 성동, 마포, 강동, 서대문, 구로, 성북, 관악, 도봉, 은평, 광진	· 기단지 및 저층주거지와 형평성문제 · 무분별한 안전진단 요청 우려
의견없음 (2개구)	강서, 중랑	

- 현재 재건축 안전진단 기간이 늘어나고 통과가 어려운 것은 주민들이 부담해야 할 안전진단 비용 모금이 어려운 것에 원인이 있을 수 있으나, 이는 2018년 3월 구조안전성 기준강화(20%→50%)에 따른 일시적 현상으로도 볼 수 있음. 실제 기준강화 이후 정밀안전진단 착수까지 평균 18개월 이상 소요되는 것으로 나타났고(강화 이전 소요기간은 평균 6개월), 이로 인해 안전진단 통과단지는 91%이상 감소한 것으로 파악되었기 때문임⁶⁾.



<구조안전성 기준 강화 전·후 재건축안전진단 통과 비교>

<현행기준>

- 이러한 문제점을 해소하기 위하여 국토부는 지난 '22년 8월 발표한 「국민 주거안정 실현방안」⁷⁾의 후속조치로 12월 8일에는 구조안전성 비중을 30%로 재조정하고, 조건부재건축(D) 점수범위를 '30점 이하'에서 '45점 이하'로 완화하는 등 재건축 안전진단 기준 개선방안을 발표(※붙임4. 재건축 안전진단 기준 개선방안, '22.12.8.)하였음.
 - 기준 개정 시, 안전진단 종합점수가 하락하여 '유지보수(A,B,C)' 대상 단지는 '조건부 재건축(D)' 대상으로 변경되어 안전진단 통과 단지수 증가와 함께 재건축사업이 정상화될 수 있을 것으로 사료됨.(※붙임8. 재건

6) '18년 3월 구조안전성 비중 상향(20→50%), 공공기관 적정성 검토 도입 이후 → 안전진단통과율 대폭 저하 (※서울: 개정前 3년 56곳 → 개정後 3년 5곳)

7) 「국민 주거안정 실현방안」(국토부, '22.8.16.)

- 안전진단: 구조안전성 하향, 공공기관 적정성 검토 미적용

축 안전진단 기준 개정 전·후 비교 표(양천·노원 등 8개 단지))

■ 안전진단 비용 先지원 後반환 관련: 시장이 정할 수 있는 세부사항 검토

- 개정안은 구청장이 비용을 先지원하고 後반환토록 규정하면서 정부의 재건축 안전진단기준 완화와 연계하여 속도감 있게 재건축사업을 추진토록 하기 위한 것으로 이해되며, 이는 최근('22.9~10.) 구청장협의회가 서울시 안전진단 비용지원 조례개정을 건의⁸⁾한 내용과 동일한 취지인 것으로 사료됨.
- 개정안의 제안이유와 구청장협의회 건의사항을 고려하면, 무분별한 안전진단 신청을 방지하기 위하여 안전진단에 필요한 비용을 1회에 한하여 전부 또는 일부를 구청장이 先지원하고 後반환받도록 하는 것은 재건축사업의 활성화 차원에서 검토가 가능하겠음.
 - 그럼에도, 수익자부담원칙에 비추어 현행 조례와 같이 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용 전부를 부담토록 유지하는 것은 재건축사업의 특성을 고려할 때 타당할 것으로 사료됨. (안 제9조제2항 현행 유지)
 - 한편, 안 제9조제3항 단서에서는 시장이 안전진단 비용지원 및 환수와 관련하여 세부사항을 정하도록 하였는데, 이와 관련하여 1)지원한 비용의 반환시점, 2)토지등소유자의 동의를 받아 구청장과 협약체결을 통해 신청토록 하는 방안 등에 대해서는 이를 개정안에 반영할 필요성이 있는지 살펴볼 필요가 있겠음.

8) 제172차 서울특별시구청장협의회 정기회의('22.9.14.)
- [안건5번] 재건축 안전진단 개선방안 건의(양천구)
제173차 서울특별시구청장협의회 정기회의('22.10.12.)
- [안건6번] 재건축 안전진단 비용 지원을 위한 市 조례 개정 요청(노원구)

□ (세부사항1) 지원된 안전진단 비용 반환시점 관련

- 지원된 보조금은 준공인가 신청 시점이 아닌, 관리처분인가 전까지 구청 장에게 반환하는 것으로 수정검토가 가능하다 사료됨.
- 이는 준공인가 신청 시점으로 할 경우 지원된 보조금의 반환시기가 지나치게 늦어질 우려가 있고, 이로 인해 자치구의 재정여건에도 지속적인 영향이 미칠 것으로 예상되며, 「지방자치단체 보조금 관리에 관한 법률」(이하 “지방보조금법”) 제9조⁹⁾ 따라 반환조건을 붙이더라도 안전진단 비용이 회수되지 않을 경우 장기간 소송을 진행해야 할 위험성이 존재하기 때문이다.
- 참고로, 「지방보조금법」 제9조제2항은 보조사업이 완료된 때에 교부금을 지원받은 지방보조사업자에게 상당한 수익이 발생하는 경우 이를 반환하게 할 수 있으나, 상당한 수익이 발생했다고 판단하는 기준이 무엇인지, 그 판단시기는 언제인지에 대한 해석상 다툼의 여지를 배제할 수 없는 바, 「지방보조금법」 제9조제1항에 따른 조건을 부과하여 교부하는 것이 합리적일 것으로 판단됨.

□ (세부사항2) 토지등소유자의 추가 동의요건 및 구청장과의 협약체결 관련

- 무분별한 재건축 안전진단 비용지원 요청 시, 이를 방지하기 위해서는 정비계획의 입안요건¹⁰⁾인 토지등소유자의 60% 이상 동의를 받은 후,

9) 「지방보조금법」 제9조(지방보조금의 교부 조건) ① 지방자치단체의 장은 지방보조금의 교부를 결정할 때 법령, 조례와 예산에서 정하는 지방보조금의 교부 목적을 달성하는 데 필요한 조건을 붙일 수 있다.
② 지방자치단체의 장은 지방보조금의 교부를 결정하는 경우 지방보조사업이 완료된 때에 그 지방보조사업자에게 상당한 수익이 발생하는 경우에는 그 지방보조금의 교부 목적에 위배되지 아니하는 범위에서 이 피 교부한 지방보조금의 전부 또는 일부를 지방자치단체에 반환하게 하는 조건을 붙일 수 있다.

안전진단 비용, 반환방법, 반환시기를 포함하여 구청장과 협약을 체결하는 방안이 검토가능할 것으로 사료됨.

- 다만, 비용 반환 시, 협약 당시 주체(토지등소유자의 60%)와 관리처분계획인가(또는 준공인가 신청) 전까지 주체가 상이할 수 있으므로, 협약 및 보조금 교부조건에 이를 구체적으로 명기할 필요가 있을 것으로 보이며¹¹⁾, 조합설립 시에도 정관에 비용 반환 내용을 반영토록 하여 협약이행을 담보하는 방안을 마련할 필요가 있겠음.
- 끝으로, 재건축 안전진단 탈락시, 비용반환 주체와 비용반환 시기 및 방법 등에 대해서는 신중한 논의와 함께 실효성있는 반환대책 마련이 요구된다 하겠음.

■ 종합의견

- 개정안은 재건축 안전진단 비용과 관련하여 안전진단의 실시를 요청하는 자가 전부 ‘부담해야 한다’는 현행 강행규정을 시행령과 같이 ‘부담할 수 있다’는 임의규정으로 개정함으로써, 공공이 재건축 안전진단 비용의 일부를 지원할 수 있는 근거를 마련하려는 것으로, 재건축사업의 초기 진입장벽을 낮추는 효과를 거둘 수 있을 것으로 사료됨.
- 그러나, 안전진단 비용을 구청장이 부담토록 할 경우, 재정자립도가 낮은 자치구에서는 예산부족을 이유로 비용지원이 지연돼 정비계획 수립에

10) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조(정비계획의 입안 제안) ① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

11) 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제22조에 따라 지방보조금 전부를 자치구 및 서울시에 반환하는 방안 등 협약 및 교부조건에 반드시 명기할 필요가 있음

영향을 미칠 수 있고, 이에 따른 추가적 민원 발생 가능성도 예상되므로, 재건축사업에 적용되어 온 수익자부담원칙에 비추어 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 비용의 전부를 부담토록 한 현행 조례의 입법취지를 감안할 필요가 있겠음.

- 또한 주민 등 요청자의 부담으로 안전진단을 이미 통과한 건축물과 그렇지 않은 건축물 간에 형평성 문제가 제기될 수 있고, 향후 무분별한 안전진단 실시요청이 몰릴 경우, 안전진단 비용규모와 자치구별 재정자립도를 감안할 때 정비계획의 입안권자인 구청장이 안전진단에 드는 비용을 부담하기에는 현실적인 한계가 존재할 것으로 판단됨.
- 한편, 집행기관은 금년 8월말, 국토부에 「공동주택관리법」 개정을 건의하면서, 아파트 관리를 위해 적립된 장기수선충당금을 활용하여 안전진단 비용을 사용할 수 있도록 하는 방안을 검토중이므로, 기존 단지와 형평성을 고려할 때, 향후 안전진단 관련 법 개정이 조속히 이루어져야 할 것으로 사료됨.
- 종합하면, 재건축 수익자 부담원칙에 비추어 현행 조례와 같이 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용 전부를 부담토록 유지하는 것이 적정할 것으로 사료되며, 공공이 재정을 투입하여 안전진단 비용을 지원할 수 있도록 하는 이 개정안은 지난 12월 8일 국토부가 발표한 「재건축 안전진단 합리화 방안」을 통해 구체적인 안전진단제도 개선방안이 마련된 만큼 내년도(2023년초 예정) ‘주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(고시)’ 개정 이후 재건축 시장의 추진여건을 살펴본 후 충분한 논의를 거쳐 입법정책적으로 결정할 사항이라 판단됨.

의안심사지원팀장 김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 관련법령(p.13)

[붙임2] 재건축 안전진단 제도 개요(현행 기준)(p.15)

[붙임3] 재건축 안전진단 추진절차(p.16)

[붙임4] 재건축 안전진단 기준 개선방안(p.17)

[붙임5] 최근 5년간 재건축 안전진단 현황(저비용순)(p.19)

[붙임6] 향후 10년간 안전진단 대상 및 비용추산(상세) - 자치구별(p.21)

[붙임7] 자치구 재정자립도 현황(p.22)

[붙임8] 재건축 안전진단 기준 개정 전·후 비교 표(p.23)

■ 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 요청일부 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 조사결과를 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

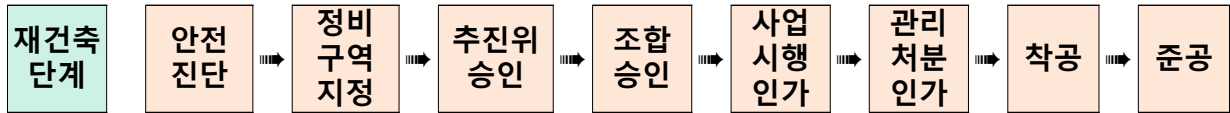
⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 법 제12조제2항에 따른 안전진단의 요청 절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항은 시·도 조례로 정할 수 있다.

붙임2

재건축 안전진단 제도 개요(현행 기준)

※출처: 국토부 보도자료

- **(개요)** 재건축 정비계획 입안권자가 20~30년 이상(조례) 공동주택의 구조안전·주거환경 등의 평가를 실시, 재건축 여부를 판단하는 제도

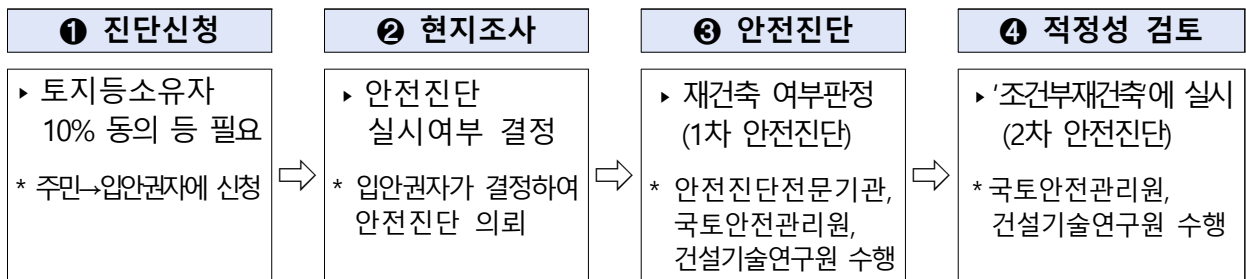


- **(내용)** 구조 안전성, 주거환경, 설비 노후도, 비용편익 4개 항목의 가중치를 고려한 평가점수를 합산하여, 합산점수별 재건축여부 판정

점수	30점 이하	30점 초과~55점 이하	55점 초과
판정	재건축	조건부 재건축	유지보수
평가(가중치)	구조안전성(50%), 주거환경(15%), 설비노후도(25%), 비용편익(10%)		

- 조건부 재건축에 해당하는 점수이면, 공공기관의 적정성 검토(2차 안전진단으로 통용)를 거쳐, 재건축 여부를 최종 판정*

* 국토안전관리원 또는 건설기술연구원에서 적정성 검토 후 55점 이하일 경우 재건축 가능



- **(운영 경과)** 재건축 시장 과열에 따라 '03.7월 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」이 제정되었고, 시장상황 등에 따라 가중치 등이 변화

- '15.5월 주거환경 중심 평가 확대, 재건축 연한도 40년→30년으로 단축
- '18.3월 시장 상황 등을 고려하여 구조안전성 분야의 비중을 상향하고, 조건부재건축 시 적정성 검토 의무화

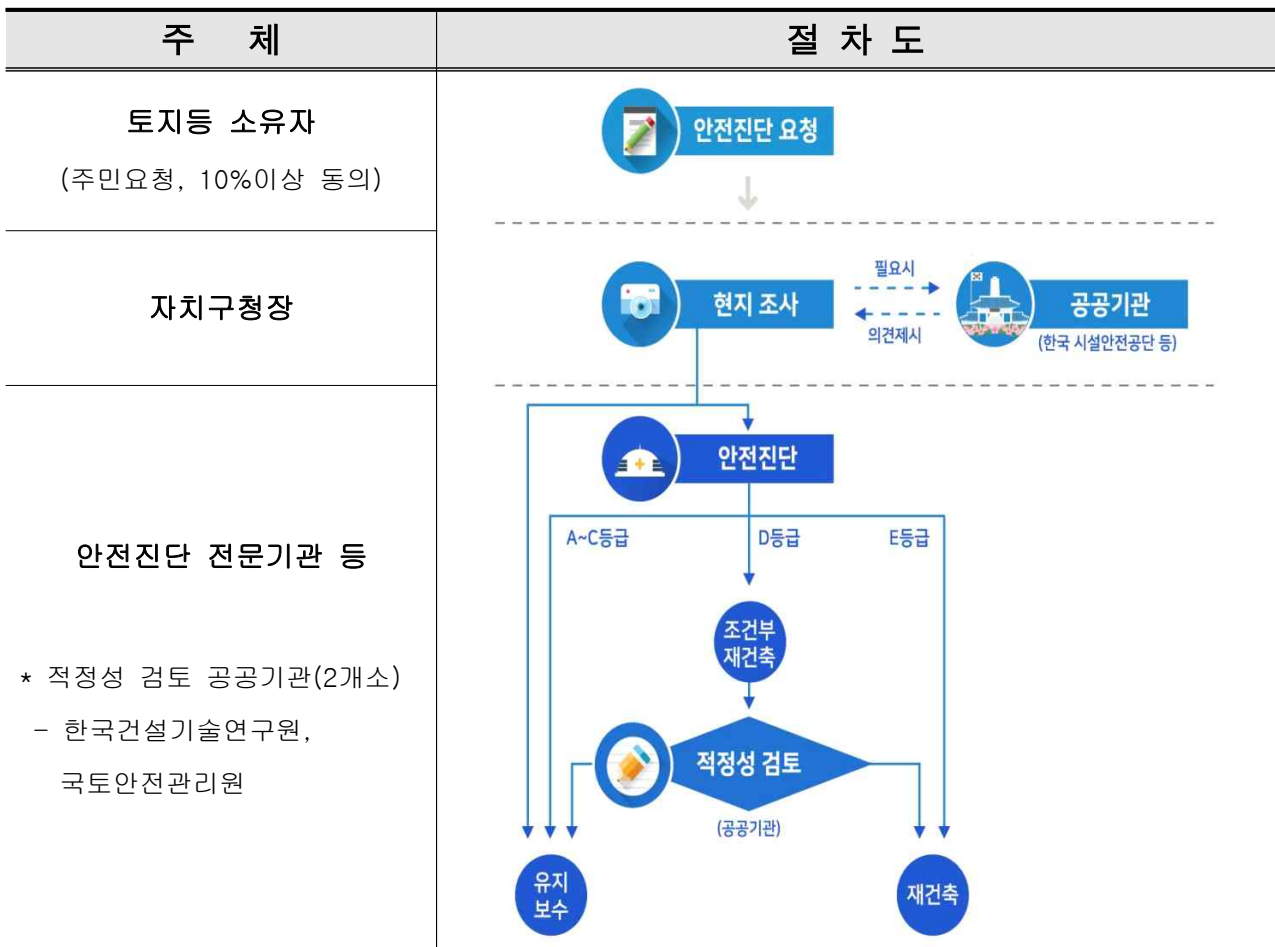
항 목	'03.7월	'06.5월	'09.1월	'15.5월	'18.3월
구조안전성	45%	50%	40%	20%	50%
주거환경	10%	10%	15%	40%	15%
설비노후도	30%	30%	30%	30%	25%
비용편익	15%	10%	15%	10%	10%

붙임3

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(현행) → 개선예정
 - 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)



□ 주요내용

① 평가항목 배점 비중 개선

구 분	구조안전성	주거환경	설비노후도	비용편익
현행 가중치	50%	15%	25%	10%
개선 가중치	30%	30%	30%	10%

② 조건부재건축 범위 축소

점수 분포	30이하	30~40	40~45	45~50	50~55	55초과
현행	재건축	조건부재건축				유지보수
개선	재건축		조건부재건축			유지보수

③ 적정성 검토 개선

구 분	현행	개선
대상	조건부재건축(30~55점) 대상 모두 의무 시행	조건부재건축(45~55점) 중 선택적 시행
절차	사전절차 없이 공공기관이 시행	지자체가 검토 후 요청하는 경우 시행
범위	1차 안전진단 모든 내용 확인	확인이 필요한 사항에 한정

《 지자체 검토 및 적정성 검토 요청 과정 》



※ (참고) 안전진단 통과 건수 비교

대상 기간	적용 가중치	전국	서울
'15.5~'18.2 (34개월)	'15.5월 완화기준	139건 (年 49건)	59건 (年 21건)
'18.3~'22.11 (56개월)	'18.3월 강화기준	21건 (年 5건)	7건 (年 2건)

□ 재건축 안전진단 기준 현행 및 개선안 비교 (인포그래픽)

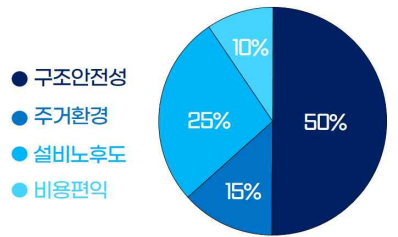
재건축 안전진단 기준 **현행 및 개선안 비교**



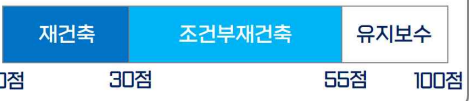
현행 ('18.3월~)

안전진단

1. 평가항목 비중



2. 조건부재건축 구간



공공기관 적정성검토

1. 대상

▶ 1차 안전진단 30~55점 **전부 의무**

2. 절차

▶ 지자체 재량 없이 공공기관 수행

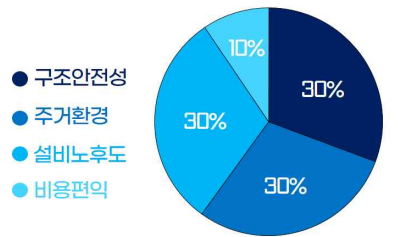
3. 검토범위

▶ 1차 정밀안전진단 **전체 항목**을 재검토

개선 ('23.1월~)

안전진단

1. 평가항목 비중



2. 조건부재건축 구간



공공기관 적정성검토

1. 대상

▶ 1차 안전진단 45~55점 중 **선택 시행**

2. 절차

▶ **지자체가 기본사항 확인**
▶ 결과에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 **판단하는 경우 요청**

3. 검토범위

▶ 지자체가 요청한 **확인이 필요한 평가항목에 한정하여 검토**

붙임5

최근 5년간 재건축 안전진단 현황(저비용순)

연번	연도	자치구	아파트명	동호수(규모)	준공연도	안전진단		
						기간	비용	결과
1	2021	마포구	마포현대아파트	5개동 480세대	1988년	'21.02.~'21.09.	14	D
2	2018	구로구	오류동 동부그린	7개동 174세대	1976년 1989년	'18.07.~'18.09.	35	D
3	2017	강남구	개포우성8차	3개동 261세대	1987년	'17.09.~'17.11.	45	D
4	2018	구로구	오류동 서울가든빌라	15개동 339세대	1987년	'18.01.~'18.03.	56	D
5	2018	강동구	상일동 우성타운	9개동 105세대	1989년	'18.03.~'18.04.	58	D
6	2017	영등포구	초원아파트	1개동 153세대	1971년	'17.09.~'17.11.	58	D
7	2018	영등포구	우창아파트	2개동 214세대	1983년	'18.03.~'18.06.	58	D
8	2020	종로구	평창동 금강하이츠빌라	10개동 252세대	1989년	'20.05.~'20.08.	58	D
9	2018	서초구	빙배삼호	10개동 804세대	1975년	'18.06.~'18.08.	60	D
10	2017	영등포구	국화아파트	2개동 270세대	1983년	'17.09.~'17.11.	62	D
11	2017	구로구	고척동 한효아파트	3개동 290세대	1985년	'17.10.~'17.12.	63	D
12	2017	영등포구	장미아파트	2개동 196세대	1978년	'17.09.~'17.11.	64	D
13	2017	강남구	개포우성6차	8개동 270세대	1987년	'17.12.~'18.02.	65	D
14	2020	영등포구	목화아파트	2개동 312세대	1977년	'20.11.~'21.01.	65	D
15	2017	서초구	반포미도1차	8개동 1,260세대	1987년	'17.10.~'17.12.	66	D
16	2018	영등포구	광장아파트(38-18번지)	2개동 168세대	1978년	'18.03.~'18.06.	66	C
17	2021	구로구	구로 우성아파트	3개동 334세대	1985년	'21.04.~'21.08.	71	D
18	2018	양천구	수정아파트	4개동 220세대	1987년	'18.02.~'18.04.	78	D
19	2018	영등포구	광장아파트(28번지)	8개동 576세대	1978년	'18.03.~'18.06.	87	D
20	2018	강동구	명일동 현대아파트	13개동 527세대	1986년	'18.03.~'18.05.	89	D
21	2020	마포구	성산시영아파트	33개동 3,710세대	1986년	'19.08.~'19.12.	90	D
22	2019	도봉구	삼환도봉	4개동 660세대	1987년	'19.10.~'20.01.	94	D
23	2018	영등포구	우성2차	7개동 725세대	1986년	'18.03.~'18.06.	98	D
24	2020	구로구	신도림 미성아파트	6개동 824세대	1987년	'20.10.~'21.02.	106	D
25	2021	노원구	상계한양	6개동 492세대	1988년	'21.08.~'21.11.	109	D
26	2018	강남구	미성2차	9개동 910세대	1987년	'18.01.~'18.03.	114	D
27	2018	송파구	가락미릉아파트	4개동 435세대	1986년	'17.12.~'18.03.	114	D
28	2018	성동구	미장세림아파트	9개동 811세대	1986년	'18.01.~'18.04.	115	D
29	2018	강남구	일원동우성7차	15개동 802세대	1987년	'18.01.~'18.03.	119	D
30	2018	송파구	가락우성1차아파트	7개동 838세대	1986년	'18.01.~'18.04.	119	D
31	2021	송파구	풍납극동아파트	4개동 415세대	1987년	'21.03.~'21.12.	122	D

연번	연도	자치구	아파트명	동호수(규모)	준공연도	안전진단		
						기간	비용	결과
32	2020	송파구	풍납미성아파트	4개동 278세대	1985년	'20.10.~'21.03.	130	D
33	2018	구로구	구로동 구로주공아파트	19개동 2,126세대	1986년	'18.03.~'18.06.	135	D
34	2020	송파구	한양1차아파트	6개동 576세대	1983년	'20.10.~'21.03.	135	D
35	2017	영등포구	삼부아파트	10개동 970세대	1975년	'17.10.~'17.12.	135	D
36	2020	광진구	극동아파트	16개동 1,344세대	1985년 1989년	'20.05.~'20.10.	136	D
37	2021	영등포구	은하아파트	4개동 360세대	1974년	'21.04.~'21.07.	137	D
38	2021	영등포구	미성아파트	5개동 577세대	1978년	'21.04.~'21.07.	138	D
39	2020	양천구	목동8단지	12개동 1,352세대	1987년	'20.10.~'21.01.	142	D
40	2020	노원구	태릉우성아파트	9개동 432세대	1985년	'20.05.~'20.09.	143	D
41	2021	금천구	럭키 남서울아파트	15개동 986세대	1982년	'21.03.~'21.07.	146	D
42	2021	서대문구	DMC 한양아파트	6개동 660세대	1987년	'20.12.~'21.09.	149	D
43	2018	노원구	상계주공5단지	19개동 840세대	1987년	'18.02.~'18.05.	152	D
44	2019	양천구	목동6단지	15개동 1,362세대	1986년	'19.09.~'19.12.	165	D
45	2020	양천구	목동4단지	16개동 1,382세대	1986년	'20.07.~'20.12.	175	D
46	2020	양천구	목동11단지	19개동 1,595세대	1988년	'20.03.~'20.06.	176	D
47	2021	송파구	아시아선수촌아파트	18개동 1,356세대	1986년	'21.03.~'21.12.	201	용역중
48	2020	양천구	신월시영아파트	20개동 2,256세대	1988년	'20.07.~'20.11.	205	D
49	2021	노원구	상계주공1단지	24개동 2,064세대	1988년	'21.07.~'21.10.	221	D
50	2019	송파구	올림픽선수기자촌아파트	122개동 5,540세대	1988년	'19.05.~'19.10.	240	C
51	2020	양천구	목동7단지	34개동 2,550세대	1986년	'20.07.~'20.11.	251	D
52	2020	양천구	목동1단지	34개동 1,882세대	1985년	'20.06.~'20.11.	252	D
53	2020	양천구	목동10단지	34개동 2,160세대	1987년	'20.08.~'20.12.	253	D
54	2020	양천구	목동3단지	30개동 1,588세대	1986년	'20.09.~'21.01.	256	D
55	2020	양천구	목동13단지	33개동 2,280세대	1987년	'20.03.~'20.07.	260	D
56	2021	노원구	상계주공6단지	28개동 2,726세대	1988년	'21.01.~'21.04.	265	D
57	2020	양천구	목동14단지	34개동 3,100세대	1987년	'20.04.~'21.01.	265	D
58	2019	양천구	목동9단지	32개동 2,030세대	1987년	'19.10.~'20.03.	266	D
59	2020	양천구	목동5단지	36개동 1,848세대	1986년	'20.02.~'20.06.	281	D
60	2020	양천구	목동12단지	26개동 1,860세대	1988년	'20.09.~'21.01.	285	D
61	2020	송파구	올림픽선수기자촌아파트	122개동 5,540세대	1988년	'20.10.~'21.03.	286	D
62	2020	양천구	목동2단지	37개동 1,640세대	1986년	'20.09.~'21.01.	291	D

붙임6

향후 10년간 안전진단 대상 및 비용추산(상세) - 자치구별

구분	안전진단 대상 공동주택			향후 10년 내 안전진단 대상*			향후 10년간 소요비용**		2021년	
	단지수	동수	세대수	단지수	동수	세대수	총계	연간 소요비용	재정 자립도 (%)	순위
계	2,025	16,877	1,401,979	1,062	7,766	731,565	148,680	14,868		
종로	15	101	8,489	6	39	3,685	840	84	47.2	4
중구	20	174	15,953	6	55	4,885	840	84	55.3	2
용산	50	351	26,180	27	214	16,260	3,780	378	41.7	5
성동	86	698	56,744	42	312	27,508	5,880	588	33.2	8
광진	51	255	25,290	36	182	18,215	5,040	504	26.1	13
동대문	78	661	56,503	36	246	26,281	5,040	504	24.5	15
중랑	63	442	39,125	36	235	23,202	5,040	504	18.2	23
성북	94	948	69,845	29	192	19,301	4,060	406	20.6	19
강북	34	319	23,901	17	82	7,985	2,380	238	17.2	24
도봉	76	585	56,996	56	444	47,932	7,840	784	18.9	21
노원	159	1,282	130,298	130	1,097	115,786	18,200	1,820	15.9	25
은평	84	733	44,584	16	65	7,134	2,240	224	18.4	22
서대문	61	555	43,134	33	222	19,392	4,620	462	23.5	16
마포	88	727	58,546	27	222	21,667	3,780	378	32.0	9
양천	99	957	70,891	49	577	44,211	6,860	686	25.2	14
강서	124	987	72,340	70	396	34,767	9,800	980	21.9	18
구로	116	860	65,735	70	483	41,530	9,800	980	22.5	17
금천	32	228	22,283	16	122	10,121	2,240	224	26.3	12
영등포	118	697	63,446	77	378	36,636	10,780	1,078	36.5	7
동작	81	654	53,188	32	210	23,527	4,480	448	29.1	10
관악	46	431	37,000	27	185	18,405	3,780	378	19.7	20
서초	111	876	72,352	50	367	29,175	7,000	700	58.2	1
강남	147	1,256	107,540	76	639	59,769	10,640	1,064	54.9	3
송파	110	1,310	111,172	62	612	51,606	8,680	868	39.8	6
강동	81	767	69,774	36	190	22,585	5,040	504	26.7	11

※ 출처 : 서울시 홈페이지, 공동주택통합정보마당, 공동주택 현황('21.12.31.기준)

*사용연수 30년 기준(현재 사용연수 30년 경과 공동주택+10년 내 사용연수 도래 공동주택)

**최근 5년 평균 소요비용(140백만원/단지) 적용, 물가상승률 등 미고려

구 분	재정자립도(자치행정과 자료)						재정력 순위
	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2021년
시본청	80.7	81.3	80.6	78.4	77.9	78.6	
자치구 평균	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

붙임8

재건축 안전진단 기준 개정 전·후 비교 표(양천·노원 등 8개 단지) ①유지보수(총 100점중 55점 초과) ②조건부 재건축(D, 55~30) ③재건축(E, 30이하)

○ 올림픽선수기자촌 (준공 : 1988년)

구 분	성능점수	현행 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)	성능점수	개선 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)
주거환경	40.39	0.15	6.06	40.39	0.30	12.12
건축마감 및 설비노후도	52.89	0.25	13.22	52.89	0.30	15.87
구조안전성	81.91	0.50	40.96	81.91	0.30	24.57
비용분석	0.00	0.10	0.00	0.00	0.10	0.00
종합평가	- 종합평가점수 : 60.24 - 평가 등 급 정 : C급 - 판 정 : 유지보수			- 종합평가점수 : 52.56 (-7.68) - 평가 등 급 정 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축		

○ 여의도광장아파트(38-1) (준공 : 1978년)

구 분	성능점수	현행 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)	성능점수	개선 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)
주거환경	40.50	0.15	6.08	40.50	0.30	12.15
건축마감 및 설비노후도	39.71	0.25	9.93	39.71	0.30	11.91
구조안전성	72.85	0.50	36.42	72.85	0.30	21.86
비용분석	40.00	0.10	4.00	40.00	0.10	4.00
종합평가	- 종합평가점수 : 56.43 - 평가 등 급 정 : C급 - 판 정 : 유지보수			- 종합평가점수 : 49.92 (-6.51) - 평가 등 급 정 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축		

○ 태릉우성 (준공 : 1985년)

구 분	성능점수	현행 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)	성능점수	개선 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)
주거환경	24.28	0.15	3.64	24.28	0.30	7.284
건축마감 및 설비노후도	45.40	0.25	11.35	45.40	0.30	13.62
구조안전성	59.97	0.50	29.98	59.97	0.30	17.99
비용분석	40.0	0.10	4.00	40.0	0.10	4.00
종합평가	- 종합평가점수 : 48.98 - 평가 등 급 정 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축			- 종합평가점수 : 42.89 (-6.09) - 평가 등 급 정 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축		

○ 목동아파트 9단지 (준공 : 1987년)

구 분	성능점수	현행 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)	성능점수	개선 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)
주거환경	34.36	0.15	5.15	34.36	0.30	10.31
건축마감 및 설비노후도	48.92	0.25	12.23	48.92	0.30	14.68
구조안전성	63.88	0.50	31.94	63.88	0.30	19.16
비용분석	40.00	0.10	4.00	40.00	0.10	4.00
종합평가	- 종합평가점수 : 53.32 - 평가 등 급 정 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축			- 종합평가점수 : 48.15 (-5.17) - 평가 등 급 정 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축		

○ 목동아파트 11단지 (준공 : 1988년)

구 분	성능점수	현행 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)	성능점수	개선 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)
주거환경	31.55	0.15	4.73	31.55	0.30	9.47
건축마감 및 설비노후도	44.83	0.25	11.21	44.83	0.30	13.45
구조안전성	63.85	0.50	31.93	63.85	0.30	19.16
비용분석	40.00	0.10	4.00	40.00	0.10	4.00
종합평가	- 종합평가점수 : 51.87 - 평가 등급 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축			- 종합평가점수 : 46.08 (-5.79) - 평가 등급 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축		

○ 상계주공1 (준공 : 1988년)

구 분	성능점수	현행 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)	성능점수	개선 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)
주거환경	41.50	0.15	6.20	41.50	0.30	12.45
건축마감 및 설비노후도	43.20	0.25	10.80	43.20	0.30	12.96
구조안전성	61.00	0.50	30.50	61.00	0.30	18.30
비용분석	0	0.10	0	0	0.10	0
종합평가	- 종합평가점수 : 47.50 - 평가 등급 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축			- 종합평가점수 : 43.71 (-3.79) - 평가 등급 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축		

○ 상계주공6 (준공 : 1988년)

구 분	성능점수	현행 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)	성능점수	개선 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)
주거환경	27.78	0.15	4.17	27.78	0.30	8.33
건축마감 및 설비노후도	40.74	0.25	10.19	40.74	0.30	12.22
구조안전성	79.56	0.50	39.78	79.56	0.30	23.87
비용분석	0	0.10	0	0	0.10	0
종합평가	- 종합평가점수 : 54.14 - 평가 등급 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축			- 종합평가점수 : 44.42 (-9.72) - 평가 등급 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축		

○ 불광미성아파트 (준공 : 1988년)

구 분	성능점수	현행 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)	성능점수	개선 가중치	최종 성능점수 (성능점수×가중치)
주거환경	41.25	0.15	6.19	41.25	0.30	12.38
건축마감 및 설비노후도	32.80	0.25	8.20	32.80	0.30	9.84
구조안전성	72.87	0.50	36.44	72.87	0.30	21.86
비용분석	40.00	0.10	4.00	40.00	0.10	4.00
종합평가	- 종합평가점수 : 54.83 - 평가 등급 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축			- 종합평가점수 : 48.08 (-6.75) - 평가 등급 : D급 - 판 정 : 조건부 재건축		