



제412회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 강대식의원 대표발의(의안번호 제2124221호)

2024. 1.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 강대식의원 대표발의(제2124221호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 리모델링 변경허가(안 제66조제3항 신설)	3
나. 증축형 리모델링의 안전진단 실시 기한 명시(안 제68조제1항) ..	8
다. 수직증축형 리모델링에 관한 안전성 검토 절차 간이화 (안 제69조제1항 삭제 및 제69조제2항)	11

I. 강대식의원 대표발의(제2124221호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강대식의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2023. 9. 5.

다. 회 부 일 : 2023. 9. 6.

2. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현행법은 공동주택의 노후화 방지 및 기능 향상을 위한 공동주택의 리모델링에 관한 방법 및 절차 등을 규정하고 있으나 공동주택의 리모델링이 활성화되지 못하여 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하지 못하고 있음.

우리나라는 2022년 현재 준공 후 30년 이상 된 주거용 건축물이 전국적으로 40%에 육박하고 있고, 각종 사회기반시설을 포함한 비주거용 건축물 또한 노후화가 심화하고 있어 향후 리모델링에 관한 관심은 더욱 증대될 것으로 전망되고 있음.

그러나 2022년 7월 기준으로 리모델링을 추진하고 있는 아파트 단지는 전국 132개 단지 105,765세대로 추산되며, 착공은 서울 4개 단지에 불과한 것으로 나타남.

전반적인 주거환경 노후화로 주민의 불편이 가중되고 있는 상황에

서 주민 불편을 해소하고 향후 질 좋은 주택공급을 위해서는 리모델링 활성화는 중요하고 시급한 당면과제라 할 것임.

이에 공동주택 리모델링의 활성화를 통해 살기 좋은 주거환경을 조성하고, 노후 주택을 재생할 수 있도록 하기 위하여 관련 절차의 간소화 및 규제 완화 등 현행 리모델링 관련 규정을 정비하려는 것임

주요내용

가. 리모델링 실시에 관하여 허가 받은 사항을 변경하려는 경우 시장
· 군수·구청장의 변경허가를 받도록 함(안 제66조제3항 신설).

나. 증축형 리모델링을 하려는 자로부터 안전진단 요청을 받은 시장·
군수·구청장은 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 안전진단을 실시하도록 함(안 제68조제1항).

다. 수직증축형 리모델링에 관한 안전성 검토의 중복 절차를 개선하여
1회로 통합하고, 신뢰성 있는 전문기관을 추가로 규정하여 효율적인 안전성 검토가 이루어지도록 함(안 제69조제1항 및 제2항).

3. 검토의견

가. 리모델링 변경허가(안 제66조제3항 신설)

현행	개정안
제66조(리모델링의 허가 등) ①·② (생략) <u><신설></u>	제66조(리모델링의 허가 등) ①·② (현행과 같음)
③ (생략)	③ 제1항 또는 제2항에 따라 허가받은 사항을 변경하려는 경우 그 허가를 한 시장·군수·구청장으로부터 변경허가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
④ 제3항에 따른 시공자를 선정하는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 하여야 한다. 다만, 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.	④ (현행 제3항과 같음)
⑤ ~ ⑦ (생략)	⑤ 제4항에----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
⑧ 시장·군수·구청장은 제7항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제1항·제2항 및 제5항에 따른 허가를 받은 경우에는 행위허가를 취소할 수 있다.	⑥ ~ ⑧ (현행 제5항부터 제7항까지와 같음)
⑨ (생략)	⑨ -----제8항에----- ----- -----제6항에----- ----- -----.
	⑩ (현행 제9항과 같음)

현행 「주택법」상 “리모델링”이란 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 ① 대수선(大修繕), ② 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 30~40퍼센트 이내에서 증축하는 행위, ③ 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위를 의미함(제2조제25호1)).

그리고 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하고(「주택법」 제66조제1항2)), 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동

1) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일로부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것

2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

2) 「주택법」

제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

의를 받은 입주자대표회의도 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있음(「주택법」 제66조제2항3)).

그러나 공동주택의 입주자·사용자·관리주체 또는 리모델링주택조합·입주자대표회의가 리모델링에 관하여 허가받은 사항을 변경하려는 경우 ‘변경허가’를 받아야 하는지 여부에 대해서는 별도의 규정 없음.

이에 개정안 제66조제3항은 리모델링에 관하여 허가받은 사항을 변경하려는 경우 그 허가를 한 시장·군수·구청장으로부터 변경허가를 받도록 하되, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 별도의 허가 없이 시장·군수·구청장에게 변경사항을 ‘신고’하면 되도록 하려는 내용임.

유사 입법례를 살펴보면, 허가·인가사항을 변경하려는 경우에도 각각 변경허가(「도시 및 주거환경정비법」 제19조제1항4)·변경인가

3) 「주택법」

제66조(리모델링의 허가 등)

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항 제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 “입주자대표회의”라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

4) 「도시 및 주거환경정비법」

제19조(행위제한 등) ① 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

1. 건축물의 건축
2. 공작물의 설치
3. 토지의 형질변경
4. 토석의 채취

(「주택법」 제11조제1항⁵⁾)를 받도록 하는 입법례가 있으나, 경미한 사항을 변경하는 경우에는 사업계획승인권자에게 ‘통보’하게 하거나, 시장·군수등에게 ‘신고’하게 하는 입법례도 있음(「주택법」 제15조제4항⁶⁾ 단서 및 같은 법 시행규칙 제13조제6항, 「도시 및 주거환경정비

5. 토지분할

6. 물건을 쌓아 놓는 행위

7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

5) 「주택법」

제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

6) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인)

④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「주택법 시행규칙」

제13조(사업계획의 변경승인신청 등)

⑤ 법 제15조제4항 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 제1호·제3호 및 제7호는 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우로 한정한다.

1. 총사업비의 20퍼센트의 범위에서의 사업비 증감. 다만, 국민주택을 건설하는 경우로서 지원받는 주택도시기금(「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 말한다)이 증가되는 경우는 제외한다.
2. 건축물이 아닌 부대시설 및 복리시설의 설치기준 변경으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 변경
가. 해당 부대시설 및 복리시설 설치기준 이상으로의 변경일 것
나. 위치변경(「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비의 위치변경은 제외한다)이 발생하지 아니하는 변경일 것
3. 대지면적의 20퍼센트의 범위에서의 면적 증감. 다만, 지구경계의 변경을 수반하거나 토지 또는 토지에 정착된 물건 및 그 토지나 물건에 관한 소유권 외의 권리를 수용할 필요를 발생시키는 경우는 제외한다.
4. 세대수 또는 세대당 주택공급면적을 변경하지 아니하는 범위에서의 내부구조의 위치나 면적 변경(법 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 면적의 10퍼센트 범위에서의 변경으로 한정한다)
5. 내장 재료 및 외장 재료의 변경(재료의 품질이 법 제15조에 따른 사업계획승인을 받을 당시의 재료와 같거나 그 이상인 경우로 한정한다)
6. 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 발생하는 변경. 다만, 공공시설 설치계획의 변경이 필요한 경우는 제외한다.
7. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서의 건축물의 배치조정 및 주택단지 안 도로의 선형변경
8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경

⑥ 사업주체는 제5항 각 호의 사항을 변경하였을 때에는 지체 없이 그 변경내용을 사업계획승인권자에게 통보(전자문서에 따른 통보를 포함한다)하여야 한다. 이 경우 사업계획승인권자는

법」 제50조제1항 단서7)).

따라서 허가받은 사항 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우 시장·군수·구청장으로부터 ‘변경허가’를 받도록 할지, 아니면 ‘신고’만으로 가능하도록 할지 여부는 입법재량의 영역으로서, 리모델링에 대한 규제 완화의 필요성 및 리모델링의 신속한 추진 필요성 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

이와 관련하여 국토교통부는 경미한 사항의 변경은 ‘신고’할 수 있도록 간소화하는 것이 효율적인 리모델링 추진을 위하여 필요하다는 의견을 제시함.

사업주체로부터 통보받은 변경내용이 제5항 각 호의 범위에 해당하는지를 확인하여야 한다.

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

나. 증축형 리모델링의 안전진단 실시 기한 명시(안 제68조제1항)

현행	개정안
제68조(증축형 리모델링의 안전진단) ① 제2조제25호나목 및 다목에 따라 증축하는 리모델링(이하 “증축형 리모델링”이라 한다)을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 증축 가능 여부의 확인 등을 위하여 <u>안전진단을 실시하여야 한다.</u>	제68조(증축형 리모델링의 안전진단) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>위하여 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 안전진단을-----.</u>
② ~ ⑦ (생략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)

현행 「주택법」 제68조제1항8)에 따르면 증축형 리모델링을 하려는

8) 「주택법」

제68조(증축형 리모델링의 안전진단) ① 제2조제25호나목 및 다목에 따라 증축하는 리모델링(이하 “증축형 리모델링”이라 한다)을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 증축 가능 여부의 확인 등을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것

2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖추는 것

자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 증축 가능 여부의 확인 등을 위하여 안전진단을 실시하여야 함.

그런데 현행법상 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장이 어느 시기까지 안전진단을 실시하여야 하는지 기한이 명시되어 있지 않아 증축형 리모델링의 안전진단이 지연될 가능성이 있음.

이에 개정안 제68조제1항은 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장이 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 안전진단을 실시하도록 증축형 리모델링의 안전진단 실시 기한을 명시하려는 것임.

안 제68조제1항은 증축형 리모델링의 안전진단 실시 기한을 법률에 명확히 규정함으로써 증축형 리모델링의 절차가 지연되는 것을 방지하고 해당 리모델링의 이해관계자의 예측가능성을 제고하는 긍정적인 측면이 있으나, 시장·군수·구청장이 「주택법」 제68조제2항9)에

9) 「주택법」

제68조(증축형 리모델링의 안전진단)

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 안전진단을 실시하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기관에 안전진단을 의뢰하여야 하며, 안전진단을 의뢰받은 기관은 리모델링을 하려는 자가 추천한 건축구조기술사(구조설계를 담당할 자를 말한다)와 함께 안전진단을 실시하여야 한다.

「주택법 시행령」

제78조(증축형 리모델링의 안전진단) ① 법 제68조제2항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다.

1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관(이하 “안전진단전문기관”이라 한다)
2. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원(이하 “국토안전관리원”이라 한다)
3. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한

거하여 안전진단 의뢰 기관을 선정함에 있어 상당한 시일이 소요될 수 있으므로, 개정안에서 규정하고 있는 “30일”의 적정성 여부에 대해서는 이해관계자 등의 의견을 폭넓게 수렴해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

참고로, 국토교통부는 시장·군수·구청장이 안전진단 업체를 선정하는 과정에서 가격입찰, 사업수행능력평가, 적격심사 등의 절차에 상당한 기간이 소요되므로 일률적으로 30일의 기한 내에 안전진단을 실시하도록 규정하는 것은 신중할 필요가 있다는 의견을 제시함.

국건설기술연구원(이하 “한국건설기술연구원”이라 한다)

② 시장·군수·구청장은 법 제68조제2항에 따른 안전진단을 실시한 기관에 같은 조 제4항에 따른 안전진단을 의뢰해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법 제68조제2항에 따라 안전진단을 실시한 기관이 국토안전관리원 또는 한국건설기술연구원인 경우
2. 법 제68조제4항에 따른 안전진단 의뢰(2회 이상 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제2항에 따라 입찰에 부치거나 수의계약을 시도하는 경우로 한정한다)에 응하는 기관이 없는 경우

③ 법 제68조제5항에 따라 안전진단전문기관으로부터 안전진단 결과보고서를 제출받은 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정하는 경우에는 제출받은 날부터 7일 이내에 국토안전관리원 또는 한국건설기술연구원에 안전진단 결과보고서의 적정성에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.

④ 시장·군수·구청장은 법 제68조제1항에 따른 안전진단을 한 경우에는 법 제68조제5항에 따라 제출받은 안전진단 결과보고서, 제3항에 따른 적정성 검토 결과 및 법 제71조에 따른 리모델링 기본계획(이하 “리모델링 기본계획”이라 한다)을 고려하여 안전진단을 요청한 자에게 증축 가능 여부를 통보하여야 한다.

다. 수직증축형 리모델링에 관한 안전성 검토 절차 간이화
(안 제69조제1항 삭제 및 제69조제2항)

현행	개정안
제69조(전문기관의 안전성 검토 등) ① 시장·군수·구청장은 수직증축형 리모델링을 하려는 자가 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 요청하는 경우 구조계획상 증축범위의 적정성 등에 대하여 대통령령으로 정하는 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 한다.	제69조(전문기관의 안전성 검토 등) <삭 제>
② 시장·군수·구청장은 제66조제1항에 따라 수직증축형 리모델링을 하려는 자의 허가 신청이 있거나 제68조제4항에 따른 안전진단 결과 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설계도서의 변경이 있는 경우 제출된 설계도서상 구조안전의 적정성 여부 등에 대하여 제1항에 따라 검토를 수행한 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----대통령령으로 정하는----- ----- ---
③ 제1항 및 제2항에 따라 검토의뢰를 받은 전문기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 검토기준에 따라 검토한 결과를 대통령령으로 정하는 기간 이내에 시장·군수·구청장에게 제출하여야 하며, 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없는 경우 이 법 및 관계 법률에 따른 위원회의 심의 또는 허가 시 제출받은 안전성	③ 제2항에----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
검토결과를 반영하여야 한다.	-----.
④ 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따른 전문기관의 안전성 검토비용의 전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담하게 할 수 있다.	④ -----제2항에----- ----- -----.
⑤ ~ ⑦ (생략)	⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)

현행 「주택법」 제69조제1항¹⁰⁾에 따르면, 시장·군수·구청장은 수직증축형 리모델링을 하려는 자가 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 요청하는 경우 구조계획상 증축범위의 적정성 등에 대하여 대통령령으로 정하는 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 함.

그리고 「주택법」 제69조제2항¹¹⁾에 따르면, 시장·군수·구청장은 수직증축형 리모델링을 하려는 자의 ‘허가 신청’이 있거나 수직증축형 리모델링을 허가한 후에 구조안전성 등에 대한 상세 확인을 위하여 실시하는 안전진단(제68조제4항)의 결과에 따라 ‘설계도서의 변경’이 있는 경우에는, 종래 증축범위의 적정성 등에 대한 검토를 수행한 전

10) 「주택법」

제69조(전문기관의 안전성 검토 등) ① 시장·군수·구청장은 수직증축형 리모델링을 하려는 자가 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 요청하는 경우 구조계획상 증축범위의 적정성 등에 대하여 대통령령으로 정하는 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 한다.

11) 「주택법」

제69조(전문기관의 안전성 검토 등)

② 시장·군수·구청장은 제66조제1항에 따라 수직증축형 리모델링을 하려는 자의 허가 신청이 있거나 제68조제4항에 따른 안전진단 결과 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설계도서의 변경이 있는 경우 제출된 설계도서상 구조안전의 적정성 여부 등에 대하여 제1항에 따라 검토를 수행한 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 한다.

문기관에 대하여 설계도서상 구조안전의 적정성 여부 등에 대한 안전성 검토를 의뢰하여야 함.

즉, 현행법상 전문기관의 안전성 검토는 ① 건축위원회에 대한 심의 요청 시 1회 시행되고, ② 리모델링 허가 신청 시 또는 리모델링 허가 후 설계도서의 변경이 있는 경우에 다시 1회 시행됨.

이에 개정안은 ① 건축위원회에 대한 심의 요청 시 이루어지는 전문기관의 안전성 검토에 관한 규정을 삭제하고(안 제69조제1항 삭제), ② 리모델링 허가 신청 시 또는 리모델링 허가 후 설계도서의 변경이 있는 경우에만 전문기관의 안전성 검토를 시행하도록 함으로써, 수직증축형 리모델링에 관한 안전성 검토 절차를 간이화하려는 것임.

이와 관련하여 국토교통부는 개정안과 같이 수직증축형 리모델링에 관한 안전성 검토 절차를 간이화할 경우, 1차 안전성 검토를 거치지 않고 계획된 수직증축 층수, 평면 계획 등이 리모델링 허가 단계에서 전반적으로 수정되어 과도한 매몰비용이 발생할 우려가 있고, 리모델링의 안전성을 최우선으로 고려할 필요가 있으므로, 안전성 검토 절차를 간이화하는 개정안에 대하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함.

또한, 한국건설기술연구원은 수직증축형 리모델링 사업은 구조안전의 불확실성이 높고, 최근에는 난도 높은 설계(안)이 지속적으로 발생하고 있어 설계 단계에서 설계 오류를 명확하게 인지하기 어려운 부분이 있으며, 1차 안전성 검토와 2차 안전성 검토의 목적이 다르므로,¹²⁾ 현행법상 2회의 안전성 검토 절차를 유지할 필요가 있다는 의견을 제시함.

따라서, 리모델링의 안전성을 최우선으로 고려하고자 하는 국토교통부 및 한국건설기술연구원의 의견을 참고하여 개정안을 심사할 필요가 있을 것으로 봄.

문 의 처
02)6788-5574

12) 한국건설기술연구원에 따르면, 1차 안전성 검토는 안전진단 결과, 현재 건물의 상태가 증축이 가능한 충분한 여유력을 보유하고 있는지 확인하고, 대표동에 대해 구조설계(안)의 전반적인 해석·설계 과정상의 오류가 있는지 여부 및 보강공법의 적절성 등 상세 설계 전의 이론적 적용 가능성을 판단하는 반면, 2차 안전성 검토 시에는 전체동에 대하여 모든 구성부재가 현행 기준에 따른 성능이 초과하지 않도록 하며, 시공, 품질 확보 방안까지 안전에 미치는 영향을 상세하게 검토한다고 함.