

재건축판정을 위한 재건축진단 제도안내

□ 재건축사업이란? (근거: 도시정비법 제2조)

- 정비기본시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업입니다.



□ 재건축진단은 왜 하는걸까?

- 노후 건축물의 안전성과 주거 여건을 객관적으로 검증하여 재건축의 타당성 확보

□ 재건축진단 실시대상은?

- 준공된 후 다음에 해당하는 기간이 지난 공동주택

구분	준공연도		
	'89. 12. 31. 이전	'90. 1. 1. ~ '94. 12. 31.	'95. 1. 1. 이후
5층 이상	20년	25년+(준공연도 - 1990)	30년
4층 이하	20년	20년+(준공연도 - 1990)	25년

- 준공일 이후 40년까지 보수·보강 비용이 신축비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
- 설비, 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란할 것으로 우려되는 건축물

□ 재건축진단 실시요건은? (근거: 도시정비법 제12조)

- 재건축사업을 하려는 자가 정비예정구역 및 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
- ※ 재건축진단 실시요청에 따라 재건축진단을 실시하게 되는 경우, 해당 재건축진단 실시를 요청한 자가 재건축진단에 드는 비용 부담

□ 재건축진단 조사항목은? (근거: 주택 재건축 판정을 위한 재건축진단)

재건축진단 조사항목			
구조안전성(30)	설비노후도(30)	주거환경(30)	비용분석(10)
(기 분) 45점이하(재건축) / 45초과~55점이하(조리부 재건축) / 55점초과(유지보수)			

□ 재건축사업 추진 흐름은? (25. 6. 4시행) 도시 및 주거환경정비법 개정(Fast track) 반영

- 사업시행인가 전 재건축진단 / 조합설립동의율 75%→70% 등

