

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

(허훈 의원 발의)

의안 번호	2758
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 05월 26일

발 의 자: 허 훈 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 김규남, 김영철,
김용호, 김원중, 김재진,
김지향, 김태수, 김혜영,
남궁역, 문성호, 이종태,
이효원, 임춘대, 최민규,
황철규 의원(16명)

1. 제안이유

- 감정평가법인 선정 결과 및 실적이 정비사업관리시스템에 누락되거나 사후 관리가 이루어지지 않는 등 체계적인 이력 관리에 한계가 있었음.
- 아울러 사업장 규모를 고려하지 않은 획일적인 평가기준 적용으로, 소규모 사업에서도 불필요한 행정 부담과 절차 지연이 발생하고 있음.
- 이에 선정 및 실적 등록 의무화, 소규모 사업 기준 추천제도 적용, 감점 조항 신설 등을 통해 평가의 공정성과 행정 효율성을 높이고, 정비사업의 질적 수준을 제고하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 감정평가법에 따라 용어를 “감정평가업자”에서 “감정평가법인등” 및 “감정평가법인”으로 일괄 정비함(안 제12조제3항, 제35조제1항, 제42조제9항, 별표 3).
- 나. 소규모 정비사업에 대하여 시장이 별도의 선정 기준을 정할 수 있도록 함(안 제35조제1항제2호).
- 다. 감정평가법인 선정 및 평가 결과를 정비사업관리시스템에 등록하도록 의무화함(안 제35조제2항 및 제3항).

라. 감정평가법인의 실적 평가기간을 최근 3년으로 조정하고 실적 누락에 대한 감점 조건을 신설함(안 별표 3).

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조제3항 전단 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 한다.

제35조의 제목 “감정평가업자의 선정기준 등”을 “감정평가법인등의 선정기준 등”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며,

같은 항 각 호 외의 부분 중 “감정평가업자를”을 “감정평가법인등을”로 하고,

같은 항 제1호 각 목 외의 부분 중 “감정평가업자 중”을 “감정평가법인등 중”으로, “감정평가업자를”을 “감정평가법인을”로 하며,

같은 호 가목 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인”으로 하고,

같은 항 제2호를 제3호로 하고, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설하며,

같은 항 제3호(중전의 제2호) 각 목 외의 부분 중 “감정평가업자가”를 “감정평가법인등이”로 하고,

같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

2. 구역면적 10,000㎡미만의 정비사업의 경우 감정평가법인을 선정하는 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.

- ② 구청장은 제1항에 따라 감정평가법인을 선정 한 후 그 결과를 법 제 69조에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다.

③ 구청장은 감정평가법인의 감정평가가 종료된 후 해당 감정평가법인의 업무 수행에 관한 의견이 제출된 경우 이를 법 제69조에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다.

제42조제9항제2호 후단 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제12조(현금납부액 산정기준 및 납부 방법 등) ①·② (생략)	제12조(현금납부액 산정기준 및 납부 방법 등) ①·② (현행과 같음)
③ 사업시행자는 제1항에 따른 현금납부액 산정을 위해 구청장에게 <u>감정평가업자의 선정·계약을 요청</u> 하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 구청장은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산하여야 한다.	③ ----- ----- --- <u>감정평가법인등</u> ----- ----- ----- ---. ----- ----- ----- ----- -----.
④ ~ ⑥ (생략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)
제35조(<u>감정평가업자의 선정기준 등</u>) 법 제74조제4항제2호에 따라 구청장이 <u>감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법</u> 은 다음 각 호와 같다.	제35조(<u>감정평가법인등의 선정기준 등</u>) ① ----- ----- <u>감정평가법인등을</u> ----- ----- -----.
1. 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 한다) 제2	1. ----- ----- -----

조제4호의 감정평가업자 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부 평가 기준은 별표 3과 같다.

가. 감정평가업자의 업무수행 실적

나. ~ 바. (생략)

<신설>

2. 감정평가업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

가. ~ 다. (생략)

<신설>

<신설>

----- 감정평가법인등 중

----- 감정평가법인을 -----

-----.

가. 감정평가법인-----

나. ~ 바. (현행과 같음)

2. 구역면적 10,000㎡미만의 정비사업의 경우 감정평가법인을 선정하는 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.

3. 감정평가법인등이 -----
--.

가. ~ 다. (현행과 같음)

② 구청장은 제1항에 따라 감정평가법인을 선정한 후 그 결과를 법 제69조에 따른 정비사업 관리시스템에 등록하여야 한다.

③ 구청장은 감정평가법인의 감정평가가 종료된 후 해당 감정평가법인의 업무 수행에 관한

제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등) ① ~ ⑧ (생략) ⑨ 사업시행자가 주거지보전사업으로 임대주택을 건설하는 경우 임대주택의 매매계약 체결 및 시기, 매매가격 및 대금 지급 방법은 다음 각 호와 같다. 1. (생략) 2. 매매가격은 영 제68조제2항에 따라 정하되, 건축비의 가격에 가산할 항목은 시장과 사업시행자가 협의하여 따로 정할 수 있고, 관리처분계획인가로 확정한다. 이 경우 해당 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 <u>감정평가업자</u> 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액을 초과하지 못한다. 3. (생략)	<u>의견이 제출된 경우 이를 법 제 69조에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다.</u> 제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등) ① ~ ⑧ (현행과 같음) ⑨ ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- <u>감정평가법</u> <u>인등</u> ----- ----- -----. 3. (현행과 같음)

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [별표 3]

감정평가업자 선정 평가기준 (제35조제1호 관련)

① 평가항목 : 감정평가업자의 업무수행실적(배점 : 20점)

- 최근 3년간 서울시내 정비사업(재개발·재건축(단독주택재건축사업을 포함한다))의 감정평가 계약 및 평가금액을 기준으로 실적을 평가함
- 평가건수(10점)

구 분	상위20% 이내	20%초과 ~40%	40%초과 ~60%	60%초과 ~80%	80%초과 ~100%
평 점	10	8	6	4	2

- 평가금액(10점)

구 분	상위20% 이내	20%초과 ~40%	40%초과 ~60%	60%초과 ~80%	80%초과 ~100%
평 점	10	8	6	4	2

② 평가항목 : 감정평가사 수(배점 : 15점)

- 감정평가업자 소속 감정평가사 수 평가기준
- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인의 서울시 소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함
- 평가배점(15%) - 서울시 소재 사무소 소속 감정평가사의 수

구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하
평 점	15	14	13	12	11

③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점)

- 서울시 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(중전, 중후) 평가금액 및 횟수(한국감정평가사협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이 등록되지 않은 경우에는 선정 시점을 기준으로 하며 이 경우 평가금액은 추정금액으로 한다)를 기준으로 평가함
- 기 참여 평가총액(15점)

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [별표 3]

감정평가법인 선정 평가기준 (제35조제1호 관련)

① 평가항목 : 감정평가법인의 업무수행실적(배점 : 20점)

- 최근 3년간 서울시내 정비사업(재개발·재건축(단독주택재건축사업을 포함한다))의 감정평가 계약 및 평가금액을 기준으로 실적을 평가함
- 평가건수(10점)

구 분	상위20% 이내	20%초과 ~40%	40%초과 ~60%	60%초과 ~80%	80%초과 ~100%
평 점	10	8	6	4	2

- 평가금액(10점)

구 분	상위20% 이내	20%초과 ~40%	40%초과 ~60%	60%초과 ~80%	80%초과 ~100%
평 점	10	8	6	4	2

② 평가항목 : 감정평가사 수(배점 : 15점)

- 감정평가법인 소속 감정평가사 수 평가기준
- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인의 서울시 소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함
- 평가배점(15점) - 서울시 소재 사무소 소속 감정평가사의 수

구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하
평 점	15	14	13	12	11

③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점)

- 최근 3년간 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(중전, 중후, 세입자 손실보상) 평가금액 및 횟수를 기준으로 평가함. 단, 모든 평가가 완료되지 않은 경우 추정금액(중전, 중후, 세입자 손실보상)을 기준으로 평가함.
- 실적 누락시 누락 1건당 5점 감점함
- 기 참여 평가총액(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%
평 점	15	12	9	6	3

- 기 참여 평가횟수(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%
평 점	15	12	9	6	3

④ 평가항목 : 행정처분 횟수(배점 : 15점)

- 최근 3년간 감정평가업자 및 서울시소재 사무소 소속 감정평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가사협회 확인)
- 감정평가업자는 업무정지, 과징금 및 과태료 부과 횟수를 기준으로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횟수를 2배로 환산하여 산정한다.

구 분	없음	3회 이하	4~6회	7~9회	10회 이상
평 점	15	12	9	6	3

⑤ 평가항목 : 감정평가수수료 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 감정평가업자의 보수기준의 기준요율을 기준으로 평가에 참여한 업자의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수 료의 80%금액	감정평가업자가 제안한 수수료(금액) (국토부고시 기준요율금액의 80%초과 ~ 100%미만)	국토부고시 기준요율 적용 수수료(금액) (100%~120 %)
평점	10점	평가점수 = {(국토부고시 기준요율금액 -제안금액)/국토부고시 기준요율금액} × 50	0점

⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)

- 구청장이 감정평가업자선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가구역 조합의 임원

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%
평 점	15	12	9	6	3

- 기 참여 평가횟수(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%
평 점	15	12	9	6	3

④ 평가항목 : 행정처분 횟수(배점 : 15점)

- 최근 3년간 감정평가법인 및 서울시소재 사무소 소속 감정평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가사협회 확인)
- 감정평가법인은 업무정지, 과징금 및 과태료 부과 횟수를 기준으로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횟수를 2배로 환산하여 산정한다.

구 분	없음	3회 이하	4~6회	7~9회	10회 이상
평 점	15	12	9	6	3

⑤ 평가항목 : 감정평가수수료 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 감정평가법인의 보수기준의 기준요율을 기준으로 평가에 참여한 법인의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수 료의 80%금액	감정평가법인이 제안한 수수료(금액) (국토부고시 기준요율금액의 80%초과 ~ 100%미만)	국토부고시 기준요율 적용 수수료(금액) (100%~120 %)
평점	10점	평가점수 = {(국토부고시 기준요율금액 -제안금액)/국토부고시 기준요율금액} × 50	0점

⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)

- 구청장이 감정평가법인선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가구역 조합의 임원

이나 조합이 추천한 전문가 1명을 포함할 수 있다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)					인력투입계획(25%)					사후서비스 제안정도(50%)				
평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2

※ 시장은 구청장의 정비사업 감정평가업자 선정 평가에 필요한 세부기준을 정하여 운용할 수 있다.

이나 조합이 추천한 전문가 1명을 포함할 수 있다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)					인력투입계획(25%)					사후서비스 제안정도(50%)				
평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2

※ 시장은 구청장의 정비사업 감정평가법인 선정 평가에 필요한 세부기준을 정하여 운용할 수 있다.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

비대상 사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안은 조례 제35조제2항 및 제3항을 신설하여 시장의 감정평가법인 선정 기준을 규정하고, 구창장의 등록 의무를 규정하였으며,
- 그 외에는 정합성 유지를 위하여 조문을 정비(감정평가업자 → 감정평가법인)한 것으로 별도의 비용을 수반하지 않아 비용추계 대상에서 제외함

2. 작성자

시의회사무처 재정분석담당관

담 당 관 주 병 준

추계세제팀장 김 중 헌

추 계 분 석 관 김 진 형

☎ 02-2180-7954

e-mail : kjh0816@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.