

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

(허훈 의원 발의)

의안 번호	2421
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 02월 03일

발 의 자: 허 훈 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 김규남, 김영철,
김원태, 김재진, 김종길,
김혜영, 남궁역, 도문열,
박영한, 박춘선, 서상열,
유만희, 이봉준, 이상욱,
이종태, 이효원, 정지웅,
최민규, 홍국표, 황철규
의원(21명)

1. 제안이유

- 현행 감정평가법인등의 선정 기준·절차와 세부 평가 기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 조례로 위임된 사항임.
- 다만, 그간 조례에서 정한 기준이 일부 평가항목에 집중되어 있어 역량과 경험을 보유한 감정평가법인등을 선정하는데 한계가 있다는 문제가 지속적으로 제기되어 왔음.
- 이에 공정한 평가를 위해 감정평가법인등의 세부 평가 기준을 재조정하여 경쟁력을 보유한 감정평가법인등이 선정될 수 있도록 함으로써, 서울시 정비사업의 질적 제고를 도모하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 감정평가법에 따라 용어를 “감정평가법인등”으로 통일(안 제12조제3항).
- 나. 감정평가법인등의 선정 기준을 명확히 규정함(안 제35조제1항부터 안 2제35조제2항).
- 다. 부적격 감정평가법인 배제 기준을 규정함(안 제35조제3항).

- 라. 감정평가법인 선정 및 평가 결과의 등록 의무를 신설함(안 제35조제4항 및 제35조제5항).
- 마. 기존 평가항목 배점 비중을 재조정하여 공정성과 형평성을 강화함(안 별표 3).
- 바. 감정평가법에 따라 용어를 “감정평가법인등”으로 통일(안 제42조제9항제2호).

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.

제35조를 다음과 같이 한다.

제35조(감정평가법인등의 선정기준 등) ① 법 제74조제4항제2호에 따라 구청장이 감정평가법인등을 선정할 때에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 한다) 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인등으로부터 신청을 받아 다음 각 호의 사항을 고려하여 감정평가법인등을 선정한다.

1. 감정평가법인등의 업무수행실적
2. 소속 감정평가사의 수
3. 기존평가참여도
4. 법규 준수 여부
5. 감정평가수수료 적정성
6. 감정평가계획의 적정성
7. 기존 수행업무에 대한 평가

② 제1항에 따른 세부 심사기준 등 감정평가법인등의 선정에 필요한 사항은 별표 3과 같다.

③ 감정평가법인등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

1. 감정평가법 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

2. 감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 감정평가법 제49조 또는 제50조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자

④ 구청장은 제1항에 따라 감정평가법인등을 선정한 후 그 결과를 제69조에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다.

⑤ 구청장은 감정평가법인등의 감정평가가 종료된 후 사업시행자로부터 해당 감정평가법인등의 업무 수행에 관한 의견이 제출된 경우 이를 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 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다.</u> 구청장은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가비용을 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 방법은 다음 각 호와 같다.</u>	제35조(<u>감정평가법인등의 선정기준 등</u>) ① 법 제74조제4항제2호에 따라 구청장이 <u>감정평가법인등을 선정할 때에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」</u> (이하 “ <u>감정평가법</u> ”이라 한다) 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인등으로부터 신청을 받아 다음 각 호의 사항을 고려하여 <u>감정평가법인등을 선정한다.</u>
1. 구청장은 「 <u>감정평가 및 감정평가사에 관한 법률</u> 」 (이하 “ <u>감정평가법</u> ”이라 한다) 제2조제4호의 <u>감정평가업자</u> 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 <u>감정평가법인</u> 으로부	

터 신청을 받아 다음 각 목의
평가항목을 평가하여 감정평
가업자를 선정하며, 세부 평가
기준은 별표 3과 같다.

가. 감정평가업자의 업무수행
실적

나. 소속 감정평가사의 수

다. 기존평가참여도

라. 법규 준수 여부

마. 감정평가수수료 적정성

바. 감정평가계획의 적정성

2. 감정평가업자가 다음 각 목
의 어느 하나에 해당하는 경
우에는 선정에서 제외한다.

가. 감정평가법 제32조에 따
른 업무정지처분 기간이
만료된 날부터 6개월이 경
과되지 아니한 자

나. 감정평가법 제41조제1항
에 따른 과징금 또는 같은
법 제52조에 따른 과태료
부과 처분을 받은 날부터
6개월이 경과되지 아니한
자

다. 「공익사업을 위한 토지
등의 취득 및 보상에 관한
법률」 제95조, 감정평가

1. 감정평가법인등의 업무수행
실적

2. 소속 감정평가사의 수

3. 기존평가참여도

4. 법규 준수 여부

5. 감정평가수수료 적정성

6. 감정평가계획의 적정성

7. 기존 수행업무에 대한 평가

② 제1항에 따른 세부 심사기준
등 감정평가법인등의 선정에 필
요한 사항은 별표 3과 같다.

③ 감정평가법인등이 다음 각
호의 어느 하나에 해당하는 경
우에는 선정에서 제외한다.

1. 감정평가법 제32조에 따른
업무정지처분 기간이 만료된
날부터 6개월이 경과되지 아
니한 자

2. 감정평가법 제41조제1항에
따른 과징금 또는 같은 법 제5
2조에 따른 과태료 부과 처분
을 받은 날부터 6개월이 경과
되지 아니한 자

3. 「공익사업을 위한 토지 등
의 취득 및 보상에 관한 법
률」 제95조, 감정평가법 제49
조 또는 제50조에 따른 벌금

법 제49조 또는 제50조에
따른 벌금형 이상의 선고
를 받고 1년이 경과되지
아니한 자

제42조(임대주택 인수방법 및 절
차 등) ① ~ ⑧ (생략)

⑨ 사업시행자가 주거지보전사
업으로 임대주택을 건설하는 경
우 임대주택의 매매계약 체결
및 시기, 매매가격 및 대금 지급
방법은 다음 각 호와 같다.

1. (생략)

2. 매매가격은 영 제68조제2항
에 따라 정하되, 건축비의 가
격에 가산할 항목은 시장과
사업시행자가 협의하여 따로
정할 수 있고, 관리처분계획인
가로 확정한다. 이 경우 해당

형 이상의 선고를 받고 1년이
경과되지 아니한 자

④ 구청장은 제1항에 따라 감정
평가법인등을 선정 한 후 그 결
과를 제69조에 따른 정비사업관
리시스템에 등록하여야 한다.

⑤ 구청장은 감정평가법인등의
감정평가가 종료된 후 사업시행
자로부터 해당 감정평가법인등
의 업무 수행에 관한 의견이 제
출된 경우 이를 제69조에 따른
정비사업관리시스템에 등록하
여야 한다.

제42조(임대주택 인수방법 및 절
차 등) ① ~ ⑧ (현행과 같음)

⑨ -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----

-----.

사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가업자 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액을 초과하지 못한다.

3. (생 략)

■ [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

----- 감정평가법

인등 -----

3. (현행과 같음)

■ [별표 3]

감정평가법인등 선정 평가기준 (제35조제2항 관련)

① 평가항목 : 감정평가법인등의 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)

- 감정평가법인등 소속 감정평가사 수 평가기준
- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인등의 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	13	11	9	7

③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점)

- 서울시 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(종전, 종후) 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)

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

③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 20점)

- 최근 3년간 서울시 감정평가법인등 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(종전, 종후) 평가금액 및 횟수(한국감정평가사협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이 등록되지 않은 경우에는 정비사업관리시스템의 정보를 기준으로 한다)를 기준으로 평가함
- 기 참여 평가총액(10점)

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

- 기 참여 평가횟수(10점)

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

④ 평가항목 : 행정처분 횟수(배점 : 15점)

- 최근 3년간 감정평가법인등 및 서울시소재 사무소 소속 감정평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가사협회 확인)
- 감정평가법인등은 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 감정평가법인등의 보수기준의 기준요율을 기준으로 평가에 참여한 감정평가법인등의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 80%금액	감정평가법인등이 제안한 수수료(금액) (국토부고시 기준요율금액의 80%초과 ~ 100%미만)	국토부고시 기준요율 적용수수료 (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 임원이나 조합이 추천한 전문가 1명을 포함할 수 있다.

평가 대상	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.

⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성 및 기존 수행업무에 대한 평가(배점 : 20점)

- 구청장이 감정평가법인등선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1명을 포함할 수 있다.

평가 대상	평가항목																			
	업무추진 계획(25%)					인력투입 계획(25%)					사후서비스 제안정도 (25%)					기존 수행업무에 대한 평가(25%)				
평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2

※ 시장은 구청장의 정비사업 감정평가법인등 선정평가에 필요한 세부기준을 정하여 운용할 수 있다.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

비용추계 비대상사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안은 공정한 평가를 위해 감정평가법인 등의 세부 평가 기준을 재조정하여 경쟁력을 보유한 감정평가법인 등이 선정될 수 있도록 세부기준 등을 정비함으로써, 서울시 정비사업의 질적 제고를 도모하기 위해 개정하려는 것으로 서울시의 재정 수입 순감소나 재정 지출 순증가에 영향을 미치지 않아 비용추계 대상이 아님

2. 작성자

시의회사무처	재정분석담당관
담 당 관	주병준
추계세제팀장	김중헌
추 계 분 석 관	김지혜

☎ 02-2180-7952
e-mail : kjh0123@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.