

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2758
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 5. 26. 허 훈 의원 발의(2025. 5. 29. 회부)

2. 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.

3. 주요내용

- 감정평가법에 따라 용어를 “감정평가업자”에서 “감정평가법인등” 및 “감정평가법인”으로 일괄 정비함(안 제12조제3항, 제35조제1항, 제42조제9항, 별표 3).

- 소규모 정비사업에 대하여 시장이 별도의 선정 기준을 정할 수 있도록 함(안 제35조제1항제2호).
- 감정평가법인 선정 및 평가 결과를 정비사업관리시스템에 등록하도록 의무화함(안 제35조제2항 및 제3항).
- 감정평가법인의 실적 평가기간을 최근 3년으로 조정하고 실적 누락에 대한 감점 조건을 신설함(안 별표 3).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “「감정평가법」”)상 “감정평가업자”라는 용어가 “감정평가법인등”으로 개정¹⁾됨에 따라 이를 조례에 반영하고, 일정규모 미만의 정비사업에 대해 시장이 별도의 기준에 따라 감정평가법인을 선정할 수 있도록 근거를 신설하며, 감정평가법인 선정 후 시스템 등록을 통한 관리를 의무화하는 등의 사항을 주요 내용으로 하고 있음.²⁾³⁾
- 이 개정조례안은 「감정평가법」 상 기존 “감정평가업자”라는 법령상의 용어가 “감정평가법인등”⁴⁾으로 개정된 사항을 반영하려는 것으로, 법

1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」[법률 제17219호, 2020.4.7., 일부개정, 2020.7.8., 시행]

2) 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 및 이 조례에서는 감정평가법에 따른 감정평가법인등의 선정기준이 명시되어 있는데, 이는 정비사업 추진 시 분양신청 및 관리처분계획에 따른 분양대상자별 대지 및 건축물의 추산액 또는 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물의 명세, 사업시행계획 인가 고시를 기준으로한 가격, 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 평가액 등을 산정하기 위한 것임.(관계법령 붙임 참고)

3) 참고로 이 개정조례안은 올해 2월 허 훈 의원이 1인 발의한 의안번호 2421호, “서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안”이 지난 제328회 임시회에서 보류된 이후, 감정평가법인 선정 기준 등에 대한 조문을 보완하여 다시 발의한 것임.

4) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제2조(정의)

4. “감정평가법인등”이란 제21조에 따라 사무소를 개설한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

개정 취지가 ‘감정평가사에 대한 이미지 향상과 무자격자의 감정평가로 인해 국민 혼란 및 국가자격 제도 근간의 훼손을 방지하기 위한 것’⁵⁾인 바, 이를 조례에 일괄 반영토록 개정하려는 것임.

- 다만, 현행 조례상 구청장이 선정하는 ‘감정평가업자’는 세부평가기준에 따른 절차를 거쳐 선정된 ‘감정평가법인’을 의미⁶⁾하므로, 최종 선정대상은 ‘감정평가법인등’이 아닌 ‘감정평가법인’으로 개정하고자 하는 것으로 이해됨.

○ 한편, 안 제35조제1항제2호에서는 10,000㎡미만의 정비사업에서 분양신청 및 관리처분계획에 따른 분양대상자별 대지·건축물 추산액, 분양대상자별 종전토지 또는 건축물명세, 사업시행인가 고시 기준 가격 등을 산정하기 위한 감정평가법인을 선정할 때, 시장이 정하는 별도의 선정기준으로 정하려는 것임.

- 이는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항제2호와 「감정평가법」 제5조제1항(붙임 1 참고)을 근거로 하고 있는데, 현행 주택정비형 재개발사업의 정비계획 입안대상지역 요건이 10,000㎡ 이상⁷⁾인 가운데, 이에 해당하지 않는 소규모주택 정비사업(가로주택 정비사업, 소규모 재건축

5) 법률 개정이유 및 주요내용, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」[법률 제17219호, 2020.4.7., 일부개정, 2020.7.8., 시행]

6) 안 제35조제1항제1호 본문 중, 같은호 가목, 같은항제2호, 제35조제2항 및 제3항에 해당

7) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.

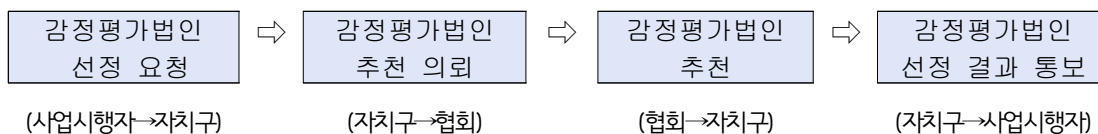
2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 **1만제곱미터**[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비촉진을 위한 특별법」(이하 “도시재정비법”이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] **이상**으로서 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역이고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

사업 등)의 감정평가법인 선정시 한국감정평가사협회에 추천을 의뢰하여 감정평가법인을 선정토록⁸⁾하려는 것임.⁹⁾

- 이 경우 감정평가법인 선정기간이 최대 1주일 이내로 단축되는데, 현행 대로 구청장이 선정할 때 최소 2개월 이상 소요되는 경우에 비해 상당한 기간 단축 효과가 있음.

현행	개정안
제35조(감정평가업자의 선정기준 등) 법 제74조제4항제2호에 따라 구청장이 <u>감정평가업자</u> 를 선정하는 기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.	제35조(감정평가법인등의 선정기준 등) ① ----- ----- <u>감정평가법인등</u> 을 ----- -----.
1. 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 한다) 제2조제4호의 <u>감정평가업자</u> 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 <u>감정평가업자</u> 를 선정하며, 세부 평가기준은 별표 3과 같다.	1. ----- ----- ----- <u>감정평가법인</u> 등 중 ----- ----- ----- <u>감정평가법인을</u> ----- -----.
가. <u>감정평가업자</u> 의 업무수행실적	가. <u>감정평가법인</u> -----
나. ~ 바. (생략)	나. ~ 바. (현행과 같음)
<신설>	2. 구역면적 10,000㎡미만의 정비사업의 경우 <u>감정평가법인을</u> 선정하는 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.

8) 한국감정평가사협회의 전산추천시스템을 통한 감정평가법인 추천방식



9) 사업구역 면적 1만㎡미만 정비사업에 대한 별도의 감정평가법인 선정 기준조항 신설시, 해당 조항을 적용하여 진행될 정비사업 현황을 살펴본 결과, 시장정비사업 8개소, 소규모재건축사업 71개소, 가로주택정비사업 122개소, 소규모재개발 1개소, 총 202개소에 적용될 예정임.

2. <u>감정평가업자가</u> 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다. 가. ~ 다. (생략)	3. <u>감정평가법인등이</u> ----- ----- -----. 가. ~ 다. (현행과 같음)
--	--

○ 안 제35조제2항 및 제3항은 감정평가가 종료된 후 구청장이 감정평가법인의 업무수행에 대한 평가의견을 정비사업관리시스템(서울시 정비사업 정보망)에 의무적으로 등록하게 하려는 것임.

- 지난 2016년 이후 자치구에서 선정한 감정평가법인은, 총 380개 사업구역에서 506개 감정평가법인이나, 정비사업관리시스템에 등록된 법인은 총 40개에 불과한 것으로 확인됨.
- 이 개정조례안은 이를 보완하기 위해 정비사업관리시스템을 활용한 감정평가법인의 실적정보 관리를 통하여 법인 선정 및 사후 업무평가 결과까지 투명하고 체계적인 관리가 가능할 것으로 판단됨.

현행	개정안
제35조(<u>감정평가업자의 선정기준 등</u>) <신설> <신설>	제35조(<u>감정평가법인등의 선정기준 등</u>) ② 구청장은 제1항에 따라 감정평가법인을 선정한 후 그 결과를 법 제69조에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다. ③ 구청장은 감정평가법인의 감정평가가 종료된 후 해당 감정평가법인의 업무수행에 관한 의견이 제출된 경우 이를 법 제69조에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다.

- 한편, **안 별표3**에서도 기존 “감정평가업자”라는 용어를 “감정평가법인”으로 일괄 수정하고 일부 자구를 정비하였으며, ‘기존 평가참여 규모’의 경우 최근 3년간의 관리처분 평가금액 및 횟수를 기준으로 평가하며, 실적을 고의로 누락하여 등록할 경우 1건당 5점씩 감점시키는 규정을 신설하는 등 정비사업관리시스템에 등록된 실적정보를 최대한 활용하여 평가의 투명성을 제고할 수 있도록 기준을 개선하였음.

현행	개정안																																																
③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점) - 서울시 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(중전, 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) <table><tr><td>구분</td><td>하위 20%이내</td><td>하위 20%초과 ~40%</td><td>하위 40%초과 ~60%</td><td>하위 60%초과 ~80%</td><td>하위 80%초과 ~100%</td></tr><tr><td>평점</td><td>15</td><td>12</td><td>9</td><td>6</td><td>3</td></tr></table> - 기 참여 평가횟수(15점) <table><tr><td>구분</td><td>하위 20%이내</td><td>하위 20%초과 ~40%</td><td>하위 40%초과 ~60%</td><td>하위 60%초과 ~80%</td><td>하위 80%초과 ~100%</td></tr><tr><td>평점</td><td>15</td><td>12</td><td>9</td><td>6</td><td>3</td></tr></table>	구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%	평점	15	12	9	6	3	구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%	평점	15	12	9	6	3	③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점) - 최근 3년간 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(중전, 종후, 세입자 손실보상) 평가금액 및 횟수를 기준으로 평가함. 단, 모든 평가가 완료되지 않은 경우 추정금액(중전, 종후, 세입자 손실보상)을 기준으로 평가함. - 실적 누락시 누락 1건당 5점 감점함 - 기 참여 평가총액(15점) <table><tr><td>구분</td><td>하위 20%이내</td><td>하위 20%초과 ~40%</td><td>하위 40%초과 ~60%</td><td>하위 60%초과 ~80%</td><td>하위 80%초과 ~100%</td></tr><tr><td>평점</td><td>15</td><td>12</td><td>9</td><td>6</td><td>3</td></tr></table> - 기 참여 평가횟수(15점) <table><tr><td>구분</td><td>하위 20%이내</td><td>하위 20%초과 ~40%</td><td>하위 40%초과 ~60%</td><td>하위 60%초과 ~80%</td><td>하위 80%초과 ~100%</td></tr><tr><td>평점</td><td>15</td><td>12</td><td>9</td><td>6</td><td>3</td></tr></table>	구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%	평점	15	12	9	6	3	구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%	평점	15	12	9	6	3
구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%																																												
평점	15	12	9	6	3																																												
구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%																																												
평점	15	12	9	6	3																																												
구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%																																												
평점	15	12	9	6	3																																												
구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%																																												
평점	15	12	9	6	3																																												

- 종합하면, 이 개정조례안은 감정평가법상 “감정평가법인등”으로 개정된 용어를 반영하고, 10,000㎡미만 소규모 정비사업구역에서 감정평가법인을 선정할 경우 시장이 별도의 절차를 통해 소요기간을 단축하여 법인을 선정할 수 있는 근거를 신설하는 한편, 정비사업관리시스템(정비사업

정보몽땅)을 통한 감정평가법인의 체계적 관리와 평가항목을 보완하려는
것으로, 개정의 취지에 동의함.

의 안 심 사 지 원 팀 장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	한승윤	02-2180-8207

[붙임] 관계법령(p8)

[불 입] 관계법령

「도시 및 주거환경정비법」

제74조(관리처분계획의 인가 등) ④ 정비사업에서 제1항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 중 다음 각 목의 구분에 따른 감정평가법인등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 산정할 수 있다.

가. 주거환경개선사업 또는 재개발사업: 시장·군수등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등

나. 재건축사업: 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등

2. 시장·군수등은 제1호에 따라 감정평가법인등을 선정·계약하는 경우 감정평가법인등의 업무수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 법규 준수 여부, 평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가법인등의 선정·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

3. 사업시행자는 제1호에 따라 감정평가를 하려는 경우 시장·군수등에게 감정평가법인등의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 시장·군수등은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용을 사업시행자와 정산하여야 한다.

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제2조(정의)

4. “감정평가법인등”이란 제21조에 따라 사무소를 개설한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

제5조(감정평가의 의뢰) ① 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공단체(이하 “국가등”이라 한다)가 토지등의 관리·매입·매각·경매·재평가 등을 위하여 토지등을 감정평가하려는 경우에는 감정평가법인등에 의뢰하여야 한다.