서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	2889
----------	------

제안일자 : 2025. 6. 18.
제안자 : 주택공간위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안	2717	박 석 의원	'25.5.29.	상정 · 심사	제331회 정례회 제3차 주택공간위원회('25.6.18.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안	2758	허 훈 의원	'25.5.29.	상정 · 심사	제331회 정례회 제3차 주택공간위원회('25.6.18.)

- 제331회 정례회 제3차 주택공간위원회(2025.6.18.)는 위 2건의 일부 개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 법령 개정사항을 반영하여 “감정평가업자”를 “감정평가법인등” 및 “감정평가법인”으로 용어를 정비하고, 소규모 정비사업의 경우 분양공고 통지기한을 1회만 연장할 수 있도록 하여 사업장 여건에 유연하게 대응하도록 함.

- 소규모 정비사업의 경우 시장이 별도로 감정평가법인의 선정기준을 정도록하여 감정평가기간을 단축시킬 수 있도록 하고, 구청장에게 감정평가법인 선정 후 평가의견을 정비사업관리시스템에 의무적으로 등록하도록 하여 감정평가법인의 체계적인 관리를 도모함.
- 감정평가법인의 실적 평가기간을 정하고 및 실적 누락 시 감점 조치함.

3. 대안의 주요내용

- 가. 감정평가업자를 감정평가법인등 및 감정평가법인으로 정비함(안 제12조 제3항 및 안 제35조제1항, 안 제42조제9항, 안 별표3)
- 나. 분양공고 기한 연장이 가능한 사업의 규모를 재개발구역 최소 지정기준인 1만 제곱미터로 함(안 제32조제1항)
- 다. 구역면적 1만 제곱미터 미만 정비사업의 감정평가법인을 선정하는 경우 시장이 별도로 기준을 정할 수 있도록 함(안 제35조제1항제2호)
- 라. 감정평가법인 선정 및 평가결과를 정비사업관리시스템에 등록하도록 의무화함(안 제35조제2항 및 제3항)
- 마. 감정평가법인 실적 평가기간을 최근 3년으로 조정하고 실적 누락에 대한 감점 조항을 신설함(안 별표3 제3항)

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안(대안)

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

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

제32조제1항부터 제3항까지를 각각 제2항부터 제4항까지로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

- ① 영 제59조제1항에 따른 “시·도조례로 정하는 면적”은 10,000㎡로 한다.

제35조의 제목 “(감정평가업자의 선정기준 등)”을 “(감정평가법인등의 선정기준 등)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 각 호 외의 부분 중 “감정평가업자를”을 “감정평가법인등을”로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 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 조 제1항(종전의 제목 외의 부분)제2호를 제3호로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분)에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

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

제35조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 제3호(중전의 제2호) 각 목 외의 부분 중 “감정평가업자가”를 “감정평가법인등이”로 하며, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 구청장은 제1항에 따라 감정평가법인을 선정할 후 그 결과를 법 제69조에 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.

별표3을 별지와 같이 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

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」 제29조에 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, 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)

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 과태료부과 횟수를 기준으로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횟수를 2배로 환산하여 산정한다.

구분	없음	3회 이하	4~6회	7~9회	10회 이상
평점	15	12	9	6	3

⑤ 평가항목 : 감정평가수수료 적정성(배점 : 10점)

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

구분	기준요율 평가수수료의 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 임원이나 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.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제12조(현금납부액 산정기준 및 납부 방법 등) ①·② (생략)</p> <p>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.</p> <p>④ ~ ⑥ (생략)</p>	<p>제12조(현금납부액 산정기준 및 납부 방법 등) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- <u>감정평가법인등</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>④ ~ ⑥ (현행과 같음)</p>
<p>제32조(분양신청의 절차 등) <신설></p> <p>① ~ ③ (생략)</p>	<p>제32조(분양신청의 절차 등) ① 영 <u>제59조제1항에 따른 “시·도 조례로 정하는 면적”은 10,000㎡로 한다.</u></p> <p>② ~ ④ (현행 제1항부터 제3항까지와 같음)</p>
<p>제35조(<u>감정평가업자의 선정기준 등</u>) 법 제74조제4항제2호에 따라 구청장이 <u>감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법</u>은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 구청장은 「감정평가 및 감정</p>	<p>제35조(<u>감정평가법인등의 선정기준 등</u>) ① ----- ----- <u>감정평가법인등을</u> ----- ----- ----- -----</p> <p>1. -----</p>

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」 제29조에 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)

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)

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」 제29조에 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)

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

④ 평가항목 : 행정처분 횟수(배점 : 15점)

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

구분	없음	3회 이하	4~6회	7~9회	10회 이상
평점	15	12	9	6	3

⑤ 평가항목 : 감정평가수수료 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 감정평가업자의 보수 기준의 기준요율을 기준으로 평가에 참여한 업자의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 80%금액	<u>감정평가업자</u> 가 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 임원이나 조합이 추천한 전문가 1명을 포함할 수 있다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)				인력투입계획(25%)				사후서비스 제안정도(50%)						
평점	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.

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

④ 평가항목 : 행정처분 횟수(배점 : 15점)

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

구분	없음	3회 이하	4~6회	7~9회	10회 이상
평점	15	12	9	6	3

⑤ 평가항목 : 감정평가수수료 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 감정평가법인의 보수 기준의 기준요율을 기준으로 평가에 참여한 법인의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 80%금액	<u>감정평가법인</u> 이 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 임원이나 조합이 추천한 전문가 1명을 포함할 수 있다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)				인력투입계획(25%)				사후서비스 제안정도(50%)						
평점	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.