

# 안산시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

의안 번호	8-628
----------	-------

제출년월일 : 2021. 5. .

제 출 자 : 안 산 시 장

## ☐ 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조(임대주택건설에 따른 특례) 개정에 따라 지방자치단체 조례로 정하도록 위임한 사항을 규정하고자 함.
- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」이 「부동산 가격공시에 관한 법률」과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 분리되어 관련사항을 규정하고자 함.
- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조(정의) 개정에 따라 지방자치단체 조례로 정하도록 위임한 사항을 규정하고자 함.

## ☐ 주요내용

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조제1항 인용조문 개정으로 인하여 조례상의 조문을 수정함(안 제34조제1항)
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조제1항제2호에서 공공임대주택의 임대주택 비율이 10% 이상 20% 미만인 되도록 건설하는 경우 시·도 조례로 위임한 용적률 상한 적용방법을 규정함(안 제34조제2항)
- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호의 개정으로 인하여 조례상의 조문 및 별표를 수정함(안 제11조, 안 제33조, 안 별표 1)
- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」이 「부동산 가격공시에 관한 법률」과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 분리가 되어 조례상의 조문을 수정함(안 제33조)

- ☐ 개정조례안 : 붙임1
- ☐ 신·구조문대비표 : 붙임2
- ☐ 관계법령발췌서 : 붙임3
- ☐ 관련사업계획서 : 해당사항 없음
- ☐ 예산수반사항 : 붙임4(비용추계서 미첨부 사유서)
- ☐ 사전예고(결과) : 의견없음
  - ☐ 입법예고 : 2021. 4. 9. ~ 2021. 4. 29. (20일간)
- ☐ 기타 참고사항
  - ☐ 현행조례 : 붙임5
  - ☐ 방침결정문 : 붙임6

< 붙임 1 >

## 안산시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

안산시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조의 제목 “(감정평가업자의 선정기준 등)”을 “(감정평가법인등의 선정기준 등)”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 하며, 같은 조 제1호 각 목 외의 부분 중 “감정평가업자 중”을 “감정평가법인등 중”으로, “감정평가업자를”을 “감정평가법인등을”로, “별표 1과 같다”를 “별표 1에 따른다”로 하고, 같은 호 가목 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 하며, 같은 조 제2호 각 목 외의 부분 중 “감정평가업자가”를 “감정평가법인등이”로 한다.

제33조제1항제2호다목 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제2항”을 “「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조”로, “같은 법 제21조에 따라 감정평가업자가”를 “「감정평가법」 제3조에 따라 감정평가법인등이”로 한다.

제34조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 항(중전의 제목 외의 부분) 중 “법 제49조제1항 후단”을 “법 제49조제1항제1호”로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 법 제49조제1항제2호에 따라 주거지역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행할 경우 용적률의 상한은 다음과 같이 정한다.

$$\text{용적률의 상한} = b + \left[ \frac{\text{임대주택비율}(\%)}{20(\%)} \times (a - b) \right]$$

a : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 상한

b : 「안산시 도시계획 조례」에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률

별표 1을 별지와 같이 한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소관 실·과		주택과
입 안 자	실·과장 직위·성명	주택과장 윤 병 천
	담당·팀장 직위·성명	주거정비팀장 김 병 식
	담 당 자 성명·전화	추 재 철 (행정 2388)



[별표 1]

**감정평가법인등 선정 평가기준 (제11조제1호 관련)**

① 평가항목 : 감정평가법인등의 업무수행실적(배점 : 20점)

- 최근 3년간 경기도내 정비사업(재개발·재건축·도시환경정비·가로주택정비사업)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」 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인의 경기도소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함

○ 평가배점(15%) - 경기도 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)

- 경기도 감정평가법인등 선정 평가기준 시행일 이후 시장·군수가 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(종전, 종후) 평가금액

및 횡수(한국감정평가협회의 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 평가횡수(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 횡수(배점 : 15점)

- 최근 3년간 감정평가법인등 및 경기도 소재 사무소 소속 감정평가사의 행정처분 횡수를 기준으로 평가함(한국감정평가협회 확인)
- 감정평가법인등은 업무정지, 과징금 및 과태료부과 횡수를 기준으로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 전책 횡수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횡수를 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 업자의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 80%금액	감정평가법인등이 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)

- 시장이 감정평가법인등선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 위원 구성은 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1인을 포함할 수 있으며, 위촉직 위원의 성별비율을 「양성평등기본법」 제21조 제2항에 따른다.

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



## 신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
제11조(감정평가업자의 선정기준 등) 영 제10조제4항에 따른 <u>감정평가업자</u> 의 선정기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.		제11조(감정평가법인등의 선정기준 등) --		----- <u>감정평가법인등</u> -----.
1. 시장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “ <u>감정평가법</u> ”이라 한다) 제2조제4호의 <u>감정평가업자</u> 중 같은 법 제29조에 따른 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 <u>감정평가업자</u> 를 선정하며, 세부 평가기준은 <u>별표 1</u> 과 같다.		1. -----		-----
				----- <u>감정평가법인등</u> 중 -----
				----- <u>감정평가법인등</u> 을 ----- <u>별표 1</u> 에 따른다.
가. <u>감정평가업자</u> 의 업무수행실적		가. <u>감정평가법인등</u> -----		
나. ~ 바. (생략)		나. ~ 바. (현행과 같음)		
2. <u>감정평가업자</u> 가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.		2. <u>감정평가법인등</u> 이 -----		-----.
가. ~ 다. (생략)		가. ~ 다. (현행과 같음)		
제33조(주차장 사용권의 확보 방법) ① 법 제48조제4항에 따른 주차장 사용권 확보를 위한 방법은 다음 각 호와 같다.		제33조(주차장 사용권의 확보 방법) ① --		-----.
1. (생략)		1. (현행과 같음)		
2. 제1호에 따라 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용은 다음 각 목의 방법으로 산정한다.		2. -----		-----.



가.·나. (생략)

다. 토지가액은 「부동산 가격공시 및  
감정평가에 관한 법률」 제9조제2  
항에 따른 토지가격비준표에 따라  
산정하되, 이에 따라 산정할 수 없는  
경우 같은 법 제21조에 따라 감정평  
가업자가 6개월 이내에 평가한 가액  
으로 할 수 있다.

② (생략)

제34조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건  
설 비율) 법 제49조제1항 후단에서 “시  
·도 조례로 정하는 비율”이란 전체 연면  
적 대비 임대주택의 연면적(공동주택의  
경우에는 세대 공급면적을 기준으로 한  
다)의 비율이 20퍼센트 이상을 말한다.

<신설>

가.·나. (현행과 같음)

다. ----- 「부동산 가격공시에  
관한 법률」 제8조-----  
-----  
-----  
---- 「감정평가법」 제3조에 따라  
감정평가법인등이 -----  
-----.

② (현행과 같음)

제34조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건  
설 비율) ① 법 제49조제1항제1호----  
-----  
-----  
-----  
-----.

② 법 제49조제1항제2호에 따라 주거지  
역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정  
비사업을 시행할 경우 용적률의 상한은 다  
음과 같이 정한다.

$$\text{용적률의 상한} = b + \left[ \frac{\text{임대주택 비율}(\%)}{20(\%)} \times (a - b) \right]$$

a : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제  
78조 및 관계 법령에 따른 용적률 상한

b : 「안산시 도시계획 조례」에 따라 해당  
지역에 적용되는 용적률

## 현행

[별표 1]

### 감정평가업자 선정 평가기준 (제11조제1호 관련)

① 평가항목 : 감정평가업자의 업무수행실적(배점 : 20점)

- 최근 3년간 경기도내 정비사업(재개발·재건축·도시환경정비·가로주택정비사업)의 감정평가 계약 및 평가금액을 기준으로 실적을 평가함
- 평가건수(10점)

구분	상위20%이하	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
점수	10	8	6	4	2

- 평가금액(10점)

구분	상위20%이하	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
점수	10	8	6	4	2

② 평가항목 : 감정평가사 수(배점 : 15점)

- 감정평가업자 소속 감정평가사 수 평가기준
  - 「부동산가액 공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조에 따라 인가를 받은 감정평가법인의 경기도소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함
- 평가배점(15%) - 경기도 소재 사무소 소속 감정평가사의 수

구분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하
점수	15	14	13	12	11

③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점)

- 경기도 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 시장·군수가

## 개정안

[별표 1]

### 감정평가법인등 선정 평가기준 (제11조제1호 관련)

① 평가항목 : 감정평가법인등의 업무수행실적(배점 : 20점)

- 최근 3년간 경기도내 정비사업(재개발·재건축·도시환경정비·가로주택정비사업)의 감정평가 계약 및 평가금액을 기준으로 실적을 평가함
- 평가건수(10점)

구분	상위20%이하	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
점수	10	8	6	4	2

- 평가금액(10점)

구분	상위20%이하	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
점수	10	8	6	4	2

② 평가항목 : 감정평가사 수(배점 : 15점)

- 감정평가법인등 소속 감정평가사 수 평가기준
  - 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인의 경기도소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함
- 평가배점(15%) - 경기도 소재 사무소 소속 감정평가사의 수

구분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하
점수	15	14	13	12	11

③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점)

- 경기도 감정평가법인등 선정 평가기준 시행일 이후 시장·군수

선정하여 평가한 정비사업 관리처분(중전, 중후) 평가금액 및  
횟수(한국감정평가협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이  
등록되지 않은 경우에는 선정 시점을 기준으로 하며 이 경우  
평가금액은 추정금액으로 한다)를 기준으로 평가함

- 기 참여 평가총액(15점)

구분	하위 20%이하	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
점수	15	12	9	6	3

- 기 참여 평가횟수(15점)

구분	하위 20%이하	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
점수	15	12	9	6	3

④ 평가항목 : 행정처분 횟수(배점 : 15점)

- 최근 3년간 감정평가업자 및 경기도 소재 사무소 소속 감정  
평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가협회  
확인)
- 감정평가업자는 업무정지, 과징금 및 과태료부과 횟수를 기준으  
로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책  
횟수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횟수  
를 2배로 환산하여 산정한다.

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

⑤ 평가항목 : 감정평가수수료 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 감정평가업자의 보수기준의 기준요율  
을 기준으로 평가에 참여한 업자의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 80%금액	감정평가업자가 제안한 수수료(금액) (국토부고시 기준요율금액의 80%초과 ~ 100%이하)	국토부고시 기준요율 적용 수수료(금액) (100%~120%)
점수	10점	평가수수 = ((국토부고시 기준요율금액 - 제안금액) / 국토부고시 기준요율금액) × 50	0점

⑥ 평가항목(비제량) : 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)

- 시장이 감정평가업자선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우  
위원 구성은 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가  
1인을 포함할 수 있으며, 위촉직 위원 1인의 성별비율을 「양성평  
등기본법」 제21조 제2항에 따른다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)					인력투입계획(25%)					사무서비스 제안정도(50%)				
명목	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2

가 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(중전, 중후) 평가금액  
및 횟수(한국감정평가협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이  
등록되지 않은 경우에는 선정 시점을 기준으로 하며 이 경우  
평가금액은 추정금액으로 한다)를 기준으로 평가함

- 기 참여 평가총액(15점)

구분	하위 20%이하	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
점수	15	12	9	6	3

- 기 참여 평가횟수(15점)

구분	하위 20%이하	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
점수	15	12	9	6	3

④ 평가항목 : 행정처분 횟수(배점 : 15점)

- 최근 3년간 **감정평가법인**등 및 경기도 소재 사무소 소속 감  
정평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가협  
회 확인)
- **감정평가법인**등은 업무정지, 과징금 및 과태료부과 횟수를 기준  
으로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견  
책 횟수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는  
횟수를 2배로 환산하여 산정한다.

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

⑤ 평가항목 : 감정평가수수료 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 **감정평가법인**등의 보수기준의 기준요  
율을 기준으로 평가에 참여한 업자의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 80%금액	감정평가법인등이 제안한 수수료(금액) (국토부고시 기준요율금액의 80%초과 ~ 100%이하)	국토부고시 기준요율 적용 수수료(금액) (100%~120%)
점수	10점	평가수수 = ((국토부고시 기준요율금액 - 제안금액) / 국토부고시 기준요율금액) × 50	0점

⑥ 평가항목(비제량) : 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)

- 시장이 감정평가법인등선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경  
우 위원 구성은 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문  
가 1인을 포함할 수 있으며, 위촉직 위원 1인의 성별비율을 「양성  
평등기본법」 제21조 제2항에 따른다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)					인력투입계획(25%)					사무서비스 제안정도(50%)				
점수	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2