

# 안산시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안

의안 번호	18-15
----------	-------

제출년월일 : 2018. 8.

제 출 자 : 안 산 시 장

## ☐ 제정이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙이 2018. 2. 9. 시행됨에 따라 관계 법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함

## ☐ 주요내용

- 소규모주택정비사업 중 자율주택정비사업의 대상범위를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역·상업지역·공업지역 및 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 존치지역으로 정하고 구역 내 기존 주택의 호수 또는 세대수의 기준을 정함(안 제3조)
- 빈집정비계획의 수립 주기를 5년으로 하고 필요에 따라 별도로 수립·시행하도록 함(안 제5조)
- 주민합의체를 구성할 경우 주민합의서에 포함하여야 할 사항으로 주민합의체의 운영규약 추가(안 제16조)
- 가로주택정비사업의 분양주택은 60퍼센트 이상을 국민주택규모로 하는 등 분양주택 규모 제한(안 제25조)
- 가로주택정비사업의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 종전의 건축물 중 주택 및 그 부속토지를 소유한 자 등 분양대상자와 제외자 기준 규정(안 제26조)
- 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 주택공급에 관한 기준 규정(안 제27조)
- 공동이용시설등의 용적률 완화기준 규정(안 제32조)

## ☐ 제정조례안 : 붙임 1

☐ **관계법령발췌서 : 붙임 2**

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

☐ **관련사업계획서 : 해당없음**

☐ **예산수반사항 : 해당없음**

☐ **사전예고 결과 : 붙임 3**

- 입법예고 : 2018. 7. 10. ~ 7. 30. [21일간]
- 예고결과 : 의견 제출 4건(반영 : 2건, 미반영 : 2건)

☐ **기타 참고사항 : 붙임 4**

- 방침결정문

## 안산시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "권리가액"이란 관리처분계획기준일 현재 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제30조에 따라 산정된 종전 토지등의 총가액을 말한다.
  2. "권리산정기준일"은 소규모주택정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 다음 각 목에 정한 날을 말한다.
    - 가. 토지등소유자가 사업시행자가 되는 경우에는 주민합의체 구성을 신고한 날
    - 나. 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 조합설립인가일
    - 다. 안산시장(이하 “시장”이라 한다) 또는 토지주택공사등이 사업시행자가 되는 경우에는 고시일
    - 라. 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우에는 고시일
- ② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「안산시 도시 및 주거환경 정비조례」에서 정하는 바에 따른다.

**제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등)** ① 영 제3조제1호에서 “시·도조례(인구 50만 이상 대도시의 조례, 이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목부터 다목까지에 따른 주거지역·상업지역·공업지역
  2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
- ② 영 제3조제1호나목 단서에서 위임된 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다.
1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 18호 미만일 것
  2. 기존주택이 모두 다세대주택인 경우: 36세대 미만일 것
  3. 기존주택이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우: 36채(단독주택의 호수와

다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만 일 것

**제4조**(다른 조례 등과의 관계) 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

## 제2장 빈집정비사업

### 제1절 빈집정비계획의 수립 등

**제5조**(빈집정비계획의 수립) ① 법 제4조제1항에 따라 시장은 빈집을 효율적으로 관리 또는 활용하기 위하여 빈집정비계획을 5년마다 수립·시행할 수 있고, 필요한 경우에 시장은 빈집정비계획을 별도로 수립·시행할 수 있다. ② 시장은 빈집정비계획을 수립하는 경우에 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제2호부터 제4호까지의 방법으로 시행하는 재개발사업 및 재건축사업을 시행하는 정비구역(같은 법 제16조에 따라 지정되는 정비예정구역과 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 재정비촉진구역을 포함한다)에서 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 안전조치 및 관리계획을 수립할 수 있다.

**제6조**(빈집정비계획의 수립 내용) 영 제4조제1항제4호에서 "그 밖에 시장·군수등이 빈집정비사업의 추진에 필요하다고 인정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제9조제4호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설 등의 설치에 관한 계획
2. 법 제49조에 따른 임대주택을 건설하는 경우 임대주택의 건설·공급 등에 관한 계획
3. 빈집정비사업의 시행 전까지 빈집의 안전조치 등 관리방안
4. 빈집정비사업의 효율적 시행과 지원을 위한 유관기관과의 협력체계

**제7조**(빈집등 실태조사의 내용) 영 제6조제6호에서 "그 밖에 시장·군수등이 빈집정비계획 수립에 필요하다고 인정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 계획의 수립 대상지역 및 주변지역의 특성
2. 계획의 수립 대상지역의 도시성장 또는 쇠퇴 등 현황
3. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 건축자산
4. 그 밖의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

**제8조**(빈집등 실태조사의 방법 및 절차) 영 제8조제1항제5호에서 "그 밖에 시장·군수등이 실태조사의 실시 필요하다고 인정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을

말한다.

1. 실태조사의 소요 비용 및 투입 인력
2. 실태조사의 안전사고 예방 및 관리
3. 실태조사를 위한 유관기관과의 협력체제

## 제2절 빈집정비사업의 시행방법 등

**제9조**(빈집정비사업의 시행방법) ① 시장은 법 제9조에 따른 빈집정비사업의 시행으로 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 및 영세 1인 가구 등 다양한 임대수요를 고려하여 임대주택을 공급할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따른 빈집정비사업을 위하여 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

**제10조**(빈집의 철거명령 시기) 영 제9조제2항에서 "시·도조례로 정하는 기간"은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다.

**제11조**(감정평가업자의 선정기준 등) 영 제10조제4항에 따른 감정평가업자의 선정기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 시장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "감정평가법"이라 한다) 제2조제4호의 감정평가업자 중 같은 법 제29조에 따른 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부 평가기준은 별표 1과 같다.

가. 감정평가업자의 업무수행실적

나. 소속 감정평가사의 수

다. 기존평가참여도

라. 법규준수 여부

마. 감정평가수수료 적정성

바. 감정평가계획의 적정성

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

가. 「감정평가법」 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과하지 아니한 자

나. 「감정평가법」 제41조제1항에 따른 과징금 또는 제52조에 따른 과태료 부과처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

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

### 제3절 사업시행계획인가 등

**제12조**(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제11조제11호에서 "그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 착오임이 명백한 사항
2. 법령 또는 조례 등의 개정 등에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 영 제12조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

**제13조(사업시행계획서의 작성)** 영 제12조에 따라 법 제13조제6호에서 "시·도 조례로 정하는 사항"이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다.

**제14조(공사완료의 고시)** 시장은 영 제13조제1항 단서에 따라 시장은 한국토지주택공사인 사업시행자로부터 자체적으로 처리한 준공인가 내용을 통보 받은 때에는 영 제13조제2항 각 호의 사항을 해당 시의 공보에 고시하여야 한다.

### 제3장 소규모주택정비사업

## 제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 등

**제15조(지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공)** 법 제19조제3항제2호에서 "그 밖에 추정분담금이 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업시행계획에서 정한 사업개요
2. 토지등소유자별 종전자산 추정가액
3. 건축물의 분양수입 추정가액
4. 사업에 필요한 비용의 추정가액

## 제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립

**제16조**(주민합의체의 구성 및 운영) 법 제22조제3항제8호 및 영 제19조에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 주민합의체의 운영규약을 말한다.

**제17조**(조합설립인가 신청서류) 법 제23조제1항제3호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 사업시행구역의 위치도 및 현황사진
2. 사업시행구역 안의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도
3. 매도청구대상명부 및 매도청구계획서

**제18조**(조합설립인가내용의 경미한 변경) 영 제21조제8호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 착오임이 명백한 사항
2. 법령 또는 조례 등의 개정 등에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 사업시행계획인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 관리처분계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
5. 매도청구대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 변경되어야 하는 사항

### 제3절 사업시행계획 등

**제19조**(건축심의 내용) ① 영 제24조제6호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제32조에 따른 주택의 규모 및 건설비율에 관한 사항
2. 법 제49조에 따른 임대주택 건설에 관한 사항
3. 안전 및 범죄예방환경설계에 관한 계획

② 시장은 법 제26조에 따른 건축심의의 요청을 받은 경우 안산시(이하 “시”라 한다) 건축위원회의 심의를 거쳐 법 제48조에 따른 완화여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 심의요청일로부터 30일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 시 건축위원회의 심의결과 서류보완이나, 재검토 등이 필요한 것으로 심의된 경우에는 서류 보완접수일 또는 재검토 요청일로부터 30일 이내에 최종 결과를 통지하여야 한다.

**제20조**(분양신청의 절차 등) 영 제25조제1항제8호 및 제2항제3호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주예정일

**제21조**(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제26조제11호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 영 제27조제2호에 따른 사업시행자의 대표자

2. 영 제27조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

**제22조**(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호 및 영 제27조에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항"이란 영 제27조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존 건축물의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다.

**제23조**(가로주택정비사업의 건축물 층수) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 15층 이하로 한다.

**제24조**(관리처분계획의 내용 등) 영 제30조제6호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호와 같다.

1. 법 제33조제1항제1호에 따른 분양설계에는 다음 각 목의 사항을 포함하여야 한다.

가. 관리처분계획대상물건 조서 및 도면

나. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택공급대상세입자 명부(임대주택을 건설하는 소규모주택정비사업에 한정한다)

다. 종전 토지의 지적 또는 임야도면

2. 법 제29조제3항에 따른 동의서 또는 의결서 사본 및 법 제28조에 따른 분양신청서(권리신고사항을 포함한다) 사본을 첨부하여야 한다.

3. 그 밖의 관리처분계획 내용을 증빙하는 서류를 첨부하여야 한다.

**제25조**(가로주택정비사업의 분양주택 규모) 영 제31조제1항제1호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모(이하 "국민주택규모"라 한다)의 주택을 전체세대수의 60퍼센트 이상 건설하되, 주택전체연면적의 50퍼센트 이상 건설하여야 한다.

2. 종전의 주택규모(다가구주택으로서 가구별 분양대상인 경우에는 가구별 주택지분면적을 말한다)가 국민주택규모를 초과한 경우에는 165제곱미터의 범위에서 종전 주택의 규모 이하로 건설할 수 있다.

**제26조**(가로주택정비사업의 분양대상) ① 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 중 조합정관 등에서 정한 건축물을 포함한다) 및 그 부속토지를 소유한 자



2. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합산하여 산정할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환한 경우
2. 법 제24조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 때
3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제1호 또는 권리가액이 제1항제2호에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우
5. 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 소유한 토지의 면적이 90제곱미터 이상인 자는 그러하지 아니한다.
6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

③ 제1항제1호의 종전 토지의 총면적 및 제1항제2호의 권리가액을 산정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 아니한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 권리산정기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위 안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 권리산정기준일 후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지
3. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 분할하여 취득하거나 공유로 취득한 토지

④ 제2항제3호 본문에도 불구하고 법 제33조제3항제7호가목에 따라 2명 이상이 하나의 토지를 공유한 경우로서 "시·도조례로 정하여 주택을 공급할 수 있는 경우"란 「건축법」 제정(1962.1.20) 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 정관등에서 가구별 지분등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

**제27조(주택공급 기준 등)** ① 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 권리가액에 해당하는 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 권리가액이 2개의 분양주택가액의 사이에 해당하는 경우에는 분양대상자의 신청에 따른다.
2. 제1호에 불구하고 정관 등으로 정하는 경우, 다음 각 목의 기준에 따라 주택을

분양할 수 있다.

- 가. 국민주택규모 주택은 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있다.  
나. 국민주택규모를 초과하는 주택은 분양대상자에게 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있으며, 분양대상자가 분양받을 국민주택규모의 주택이 부족한 경우에는 그 부족분에 한하여 권리가액이 많은 순으로 추가 공급할 수 있다.

3. 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다.

② 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업으로 조성되는 상가 등 부대시설·복리시설은 관리처분계획기준일 현재 별표 2와 같이 공급한다.

**제28조**(준공공임대주택의 인수 등) 법 제34조제5항 및 영 제33조에 따라 도지사 또는 토지주택공사등은 준공공임대주택이 법 제39조에 따른 준공인가 및 공사완료의 고시가 있는 날까지 공급대상자에게 공급이 되지 아니한 때에는 해당 임대주택을 인수할 수 있다.

#### 제4절 사업 시행을 위한 조치 등

**제29조**(기존 건축물의 철거 제한) 법 제37조제4항제4호에서 "시장·군수등이 인정하는 시기"란 주변 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 때를 말한다.

#### 제5절 비용의 부담 등

**제30조**(공동이용시설의 범위) 영 제37조제5호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 공동이용시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
4. 재가노인복지시설(「노인복지법」 제38조제1항제2호에 해당하는 시설을 말한다) 및 장애인복지시설(「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중, 장애인 주간보호시설을 말한다)
5. 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업의 사무소 등

#### 제4장 사업 활성화를 위한 지원

**제31조(공동이용시설 사용료의 등의 감면)** ① 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 등의 면제를 위한 공익목적의 기준은 다음과 같다.

1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치 목적에 부합하는 경우
2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우
3. 시장이 주민들을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

② 법 제45조제2항에 따른 사용료 감면 대상은 시장 또는 토지주택공사등이 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치한 공동이용시설을 말한다.

**제32조(공동이용시설 등의 용적률 완화)** 법 제48조제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 용적률"은 「안산시 도시계획조례」에서 정하여진 용적률에 공동이용시설등에 해당하는 용적률의 100분의 100을 더한 용적률을 말한다.

**제33조(주차장 사용권의 확보 방법)** ① 법 제48조제4항에 따른 주차장 사용권 확보를 위한 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설하는 건축물의 주차장 규모 등이 영 제40조제4항으로 정하는 기준에 해당할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장에게 납부하는 것으로 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보 할 수 있다.

2. 제1호에 따라 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용은 다음 각 목의 방법으로 산정한다.

가. 주차장 설치비용의 총액은 노상 및 노외주차장의 주차구획 1면당 설치비용에 설치의무를 면제할 주차장의 주차대수를 곱하여 산정한다.

나. 노상 및 노외주차장의 주차구획 1면당 설치비용은 해당 노상 및 노외주차장 설치비용에서 주차구획이 된 부분의 비용(토지가액과 건축비를 포함한다)을 주차구획수로 나누어 산정한다.

다. 토지가액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조제2항에 따른 토지가격비준표에 따라 산정하되, 이에 따라 산정할 수 없는 경우 같은 법 제21조에 따라 감정평가업자가 6개월 이내에 평가한 가액으로 할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 주차대수를 완화 받으려는 경우에는 해당 주차장의 설치계획에 대하여 지방건축위원회의 심의를 받아야 한다.

**제34조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율)** 영 제41조제1항에서 "시·도조례로 정하는 비율"이란 전체 연면적 대비 임대주택의 연면적(공동주택의 경우에는 세대 공급면적을 기준으로 한다)의 비율이 20퍼센트 이상을 말한다.

## 제5장 보칙

**제35조**(수수료 또는 점용료의 면제) 법 제55조에 따라 인·허가 등이 있는 것으로 보이는 경우 같은 법 제5항에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소관 실·과		주택과
입 안 자	실·과장 직위·성명	주택과장 김 현 태
	담당·팀장 직위·성명	주거정비팀장 윤 윤 규
	담 당 자 성명·전화	강 우 창 (행정 2909)

[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
- 평가전수(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

- 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조에 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 감정평가업자 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 감정평가업자 및 경기도 소재 사무소 소속 감정  
 평가사의 행정처분 횡수를 기준으로 평가함(한국감정평가협회  
 확인)
- 감정평가업자는 업무정지, 과징금 및 과태료부과 횡수를 기준으  
 로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책  
 횡수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횡수  
 를 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 기준요율  
 을 기준으로 평가에 참여한 업자의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 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)

- 시장이 감정평가업자선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1인을 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

[별표 2]

**관리처분계획에 따른 부대시설·복리시설 공급순위 (제27조제2항 관련)**

1. 제1순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
2. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
5. 제5순위: 공동주택을 분양받지 아니한 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위: 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자



# 안산시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례안에 대한 수정안

의안 번호	8-15
----------	------

제안년월일 : 2018년 9월 4일

제안자 : 도시환경위원장

## ☐ 수정이유

- 법 제1조의 규정된 목적 문안을 전수하여 조례입법의 명확성 원칙을 확보하기 위하여 제1조(목적) 일부를 수정함.
- 양성평등의 이념을 실현하기 위하여 감정평가업자선정위원회 구성 시 「양성평등기본법」 관련 규정을 따르도록 수정함.

## ☐ 주요내용

- 조례 제정 목적을 명확히 기술 수정함.(제1조)
- “감정평가업자 선정 평가기준” ⑥의 감정평가업자선정위원회 구성에 관한 내용에 위촉직 위원의 성별비율은 「양성평등기본법」 제21조 제2항에 에 따르도록 추가하여 수정함.(별표 1)

# **안산시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안에 대한 수정안**

안산시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

제1조(목적) “이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.”를 “이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」령 등에 따라 안산시 주민의 주거생활의 질 향상을 위하여 빈집 및 소규모주택 정비에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.”로 한다.

안 별표1을 별지와 같이 한다.

[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
- 평가전수(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

- 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조에 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 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 시장·군수가 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)

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 경기도 소재 사무소 소속 감정평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가협회 확인)
- 감정평가업자는 업무정지, 과징금 및 과태료부과 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 기준요율

을 기준으로 평가에 참여한 업체의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 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)

- 시장이 감정평가업자선정위원회를 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

## 수정안 조문 대비표

### □ 안산시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례안에 대한 수정안

조 례 안	수 정 안
제1조(목적) 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」령 등에 따라 안산시 주민의 주거생활의 질 향상을 위하여 빈집 및 소규모주택 정비에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.
<p>[별표 1] 감정평가업자 선정 평가기준</p> <p>①~⑤ 생략</p> <p>⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)</p> <p>- 시장이 감정평가업자선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1인을 포함할 수 있다.</p>	<p>[별표 1] 감정평가업자 선정 평가기준</p> <p>①~⑤ 원안과 같음</p> <p>⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)</p> <p>- 시장이 감정평가업자선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 위원 구성은 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1인을 포함할 수 있으며, 위촉직 위원의 성별비율은 「양성평등기본법」 제21조 제2항에 따른다.</p>