

건축물 해체

1. 건축물 관리법 제 30조(해체의 허가)

①항 : 관리자가 건축물 해체하려면 구청장 허가를 받는다.

(단서 해당시 신고 / 본 건은 단서 해당없음)

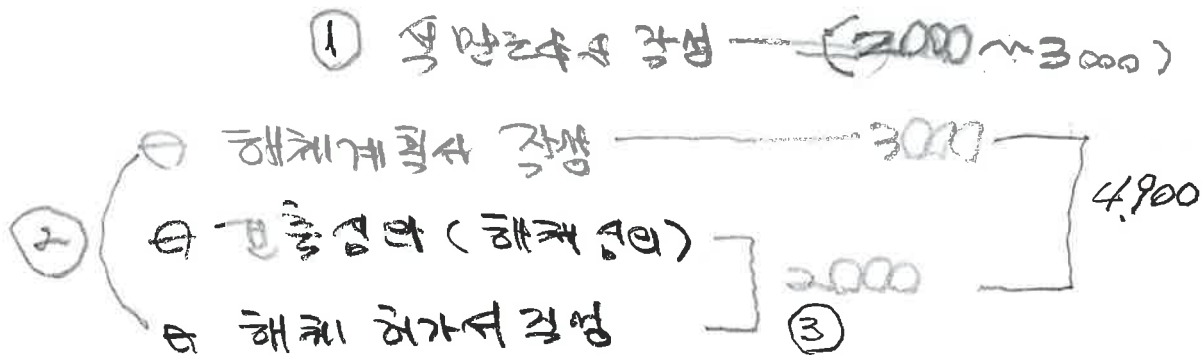
③항 : 허가받으려면 다음자가 법령 준수 작성하고 서명 날인해야 한다.

1) 건축사사무소 개설자(건축사법)

2) 기술사사무소 등록자로 구조 등 직무 범위 등록자

⑥항 : 구청장은 해체 허가 전에 건축위원회 심의를 거쳐야 한다.

⑨항 : 해체계획서 작성, 검토방법, 내용 및 허가절차 등은 규칙으로 정한다.



건축물관리법

[시행 2023. 5. 16.] [법률 제19045호, 2022. 11. 15., 타법개정]

국토교통부(건축정책과 - 건축물관리계획, 관리점검), 044-201-4750, 3767

국토교통부(건축안전과 - 화재안전성능보강, 해체), 044-201-4986, 4989

제30조(건축물 해체의 허가) ① 관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “허가권자”라 한다)의 허가를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다. <개정 2020. 4. 7.>

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 경우

2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우

가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물

나. 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물

다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 해체하는 경우

② 제1항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 관리자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 건축물을 해체하려는 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 한다. <개정 2022. 2. 3.>

1. 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우

2. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우

3. 그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위하여 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

③ 제1항 또는 제2항에 따라 허가를 받으려는 자 또는 신고를 하려는 자는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서에 제4항에 따라 작성되거나 제5항에 따라 검토된 해체계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. <개정 2022. 2. 3.>

④ 제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 제2항에 따라 허가를 받으려는 자가 허가권자에게 제출하는 해체계획서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령을 준수하여 작성하고 서명날인하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자

2. 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조 등 대통령령으로 정하는 직무범위를 등록한 자

⑤ 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 신고를 하려는 자가 허가권자에게 제출하는 해체계획서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령을 준수하여 검토하고 서명날인하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자

2. 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조 등 대통령령으로 정하는 직무범위를 등록한 자

⑥ 허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「건축법」 제4조제1항에 따라 자신이 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 해체 허가 또는 신고수리 여부를 결정하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

1. 제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 제2항에 따른 건축물의 해체를 허가하려는 경우

2. 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 건축물의 해체를 신고받은 경우로서 허가권자가 건축물 해체의 안전한 관리를 위하여 전문적인 검토가 필요하다고 판단하는 경우

⑦ 제6항에 따른 심의 결과 또는 허가권자의 판단으로 해체계획서 등의 보완이 필요하다고 인정되는 경우에는 허가권자가 관리자에게 기한을 정하여 보완을 요구하여야 하며, 관리자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

⑧ 허가권자는 대통령령으로 정하는 건축물의 해체계획서에 대한 검토를 국토안전관리원에 의뢰하여야 한다. <개정 2020. 6. 9., 2022. 2. 3.>

⑨ 제3항부터 제5항까지의 규정에 따른 해체계획서의 작성·검토 방법, 내용 및 그 밖에 건축물 해체의 허가절차 등에 관하여는 국토교통부령으로 정한다. <개정 2022. 2. 3.>

건축물관리법 시행규칙

[시행 2022. 8. 4.] [국토교통부령 제1141호, 2022. 8. 4., 일부개정]

국토교통부(건축정책과 - 건축물관리계획, 관리점검), 044-201-4750, 3767

국토교통부(건축안전과 - 화재안전성능보강, 해체), 044-201-4986, 4989

제11조(건축물 해체의 허가 신청 등) ① 법 제30조제3항에 따른 건축물 해체 허가신청서는 별지 제5호서식에 따른다. <개정 2022. 8. 4.>

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가권자”라 한다)은 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제2항에 따라 허가를 한 경우에는 같은 조 제3항에 따라 허가를 신청한 자에게 별지 제6호서식의 건축물 해체 허가서를 내주어야 한다. <개정 2022. 8. 4.>

③ 영 제21조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 신고서”란 별지 제5호서식의 건축물 해체 신고서를 말한다.

④ 허가권자는 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 신고를 수리하는 경우에는 같은 조 제3항에 따라 신고한 자에게 별지 제6호의2서식의 건축물 해체신고 확인증을 내주어야 한다. <신설 2022. 8. 4.>

⑤ 관리자는 법 제30조제3항에 따른 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서를 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 신청하거나 건축신고를 할 때 함께 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)할 수 있다. <개정 2022. 8. 4.>

건축물관리법 시행규칙

[시행 2022. 8. 4.] [국토교통부령 제1141호, 2022. 8. 4., 일부개정]

국토교통부(건축정책과 - 건축물관리계획, 관리점검), 044-201-4750, 3767

국토교통부(건축안전과 - 화재안전성능보강, 해체), 044-201-4986, 4989

제12조(해체계획서의 작성) ① 법 제30조제3항에 따른 해체계획서에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다. <개정 2022. 8. 4.>

1. 해체공사의 공정 등 해체공사의 개요
 2. 해체공사의 영향을 받게 될 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비의 이동, 철거 및 보호 등에 관한 사항
 3. 해체공사의 작업순서, 해체공법 및 이에 따른 구조안전계획
 4. 해체공사 현장의 화재 방지대책, 공해 방지 방안, 교통안전 방안, 안전통로 확보 및 낙하 방지대책 등 안전관리대책
 5. 해체물의 처리계획
 6. 해체공사 후 부지정리 및 인근 환경의 보수 및 보상 등에 관한 사항
- ② 허가권자는 법 제30조제3항에 따라 제출받은 해체계획서에 보완이 필요하다고 인정하는 경우에는 기한을 정하여 보완을 요청할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 해체계획서의 세부적인 작성 방법 등에 관해 필요한 사항을 정하여 고시해야 한다.

건축물관리법 시행규칙

[시행 2022. 8. 4.] [국토교통부령 제1141호, 2022. 8. 4., 일부개정]

국토교통부(건축정책과 - 건축물관리계획, 관리점검), 044-201-4750, 3767

국토교통부(건축안전과 - 화재안전성능보강, 해체), 044-201-4986, 4989

제13조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① 허가권자는 법 제31조제1항에 따라 해체공사감리자를 지정할 때 관리자가 법 제30조제4항에 따라 해체하려는 건축물(영 제21조제5항 각 호의 건축물과 「건축법 시행령」 제91조의3 제1항제1호 및 제5호의 건축물로 한정한다)에 대한 해체계획서를 작성한 자를 해체공사감리자로 지정해 줄 것을 요청하는 경우로서 그 자가 영 제22조제1항 전단에 따른 명부에 포함되어 있는 경우에는 그 자를 우선하여 지정할 수 있다. <개정 2022. 8. 4.>

② 법 제30조제3항에 따라 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서를 제출받은 허가권자는 영 제22조제2항 각 호의 건축물에 해당하는 경우에는 법 제31조제1항에 따라 별지 제7호서식의 해체공사감리자 지정통지서를 해당 관리자에게 통지해야 한다. <개정 2022. 8. 4.>

③ 관리자는 제2항에 따라 지정통지서를 받으면 해당 해체공사감리자와 감리계약을 체결해야 한다.

④ 관리자가 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관의 장인 경우에 해당 건축물의 해체공사 감리비용은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 산정한다. <개정 2022. 8. 4.>

1. 해체공사비에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요율을 곱하여 산정하는 방법
2. 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조제2항에 따른 엔지니어링사업의 대가 기준 중 실비정액가산방식을 국토교통부장관이 정하여 고시하는 방법에 따라 적용하여 산정하는 방법

⑤ 제4항에 따른 자가 아닌 관리자의 건축물 해체공사 감리비용은 같은 항의 감리비용을 참고하여 정할 수 있다.

건축물관리법
제13조
11/12 조

건축물관리법 제30조

건축법 시행령

[시행 2023. 5. 16.] [대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정]

제91조의3(관계전문기술자와의 협력) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 설계자는 제32조 제1항에 따라 해당 건축물에 대한 구조의 안전을 확인하는 경우에는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 3. 23., 2013. 5. 31., 2014. 11. 28., 2015. 9. 22., 2018. 12. 4.>

1. 6층 이상인 건축물

2. 특수구조 건축물

3. 다중이용 건축물

4. 준다중이용 건축물

5. 3층 이상의 필로티형식 건축물

6. 제32조제2항제6호에 해당하는 건축물 중 국토교통부령으로 정하는 건축물

② 연면적 1만제곱미터 이상인 건축물(창고시설은 제외한다) 또는 에너지를 대량으로 소비하는 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 건축물에 건축설비를 설치하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 관계전문기술자의 협력을 받아야 한다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 3. 23., 2016. 5. 17., 2017. 5. 2.>

1. 전기, 승강기(전기 분야만 해당한다) 및 파뢰침: 「기술사법」에 따라 등록한 건축전기설비기술사 또는 발송배전기술사

2. 급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·소화·배연·오물처리 설비 및 승강기(기계 분야만 해당한다): 「기술사법」에 따라 등록한 건축기계설비기술사 또는 공조냉동기계기술사

3. 가스설비: 「기술사법」에 따라 등록한 건축기계설비기술사, 공조냉동기계기술사 또는 가스기술사

③ 깊이 10미터 이상의 토지 굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽 등의 공사를 수반하는 건축물의 설계자 및 공사감리자는 토지 굴착 등에 관하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 「기술사법」에 따라 등록한 토목 분야 기술사 또는 국토개발 분야의 지질 및 기반 기술사의 협력을 받아야 한다. <개정 2009. 7. 16., 2010. 12. 13., 2013. 3. 23., 2016. 5. 17.>

④ 설계자 및 공사감리자는 안전상 필요하다고 인정하는 경우, 관계 법령에서 정하는 경우 및 설계계약 또는 감리계약에 따라 건축주가 요청하는 경우에는 관계전문기술자의 협력을 받아야 한다.

⑤ 특수구조 건축물 및 고층건축물의 공사감리자는 제19조제3항제1호 각 목 및 제2호 각 목에 해당하는 공정에 다다를 때 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다. <개정 2014. 11. 28., 2016. 5. 17.>

⑥ 3층 이상인 필로티형식 건축물의 공사감리자는 법 제48조에 따른 건축물의 구조상 안전을 위한 공사감리를 할 때 공사가 제18조의2제2항제3호나목에 따른 단계에 다다른 경우마다 법 제67조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 관계전문기술자의 협력을 받아야 한다. 이 경우 관계전문기술자는 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제3호라목1)에 따른 건축구조 분야의 특급 또는 고급기술자의 자격요건을 갖춘 소속 기술자로 하여금 업무를 수행하게 할 수 있다. <신설 2018. 12. 4.>

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따라 설계자 또는 공사감리자에게 협력한 관계전문기술자는 공사 현장을 확인하고, 그가 작성한 설계도서 또는 감리중간보고서 및 감리완료보고서에 설계자 또는 공사감리자와 함께 서명날인하여야 한다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 5. 31., 2014. 11. 28., 2018. 12. 4.>

⑧ 제32조제1항에 따른 구조 안전의 확인에 관하여 설계자에게 협력한 건축구조기술사는 구조의 안전을 확인한 건축물의 구조도 등 구조 관련 서류에 설계자와 함께 서명날인하여야 한다. <신설 2009. 7. 16., 2013. 5. 31., 2014. 11. 28., 2018. 12. 4.>

⑨ 법 제67조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 2년을 말한다. <신설 2016. 7. 19., 2018. 12. 4.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

T0 / 구조상 !

① 채무유무 (자산공부) 일차

1) 유동자산 / 유동부채 (채무유무)

2) 채무유무 → 채무유무 → 채무유무

○ 자산 (자산) 자산 (자산) 채무유무 (채무유무)

○ 자산 (채무) 자산 (채무유무)

○ 자산 (채무) 자산 (채무유무)

○ 자산 / 자산 (채무유무) 자산 (채무유무) → ≡ 6000 만원

○ 자산 공부 유동자산 / → ≡ 구채무유무 대조

○ 자산 / 자산 (채무유무) (1~2 개월)

자산 (채무유무) (1 개월)

자산 (채무유무) (1 개월)

자산 공부유무 (4 개월)

≡ 6~7 개월

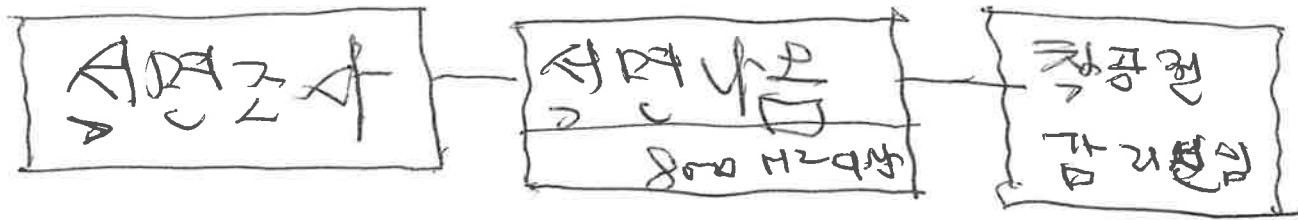
3) 유동자산 / 유동부채 : 채무유무

유동자산 (채무유무) 유동자산

유동자산 (채무유무) 유동자산

유동자산 (채무유무) 유동자산

To / 2000



पृष्ठ / विषय विवरण

विषय (010 5495-0617)

विषय (विषय विवरण) विषय विवरण

विषय विवरण

विषय विवरण

विषय विवरण विषय विवरण

विषय विवरण विषय विवरण

■ 건축물관리법 시행규칙 [별지 제5호서식] <개정 건축물 생애이력 관리시스템(<https://blcm.go.kr>)에서도 신청(신고)할 수 있습니다.
2022. 8. 4.>

건축물 [] 해체 허가신청서 [] 해체 신고서

※ 색상이 어두운 칸은 신고인이 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

(앞쪽)

허가(신고)번호	접수일자	처리일	처리기간	7일(건축위원회의 심의를 거치는 경우에는 그 날부터 7일)
성명(법인명)		생년월일(사업자 또는 법인등록번호)		
관리자	주소			
	(전화번호:)			
	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 문서 송달에 동의합니다.			
	전자우편 송달 동의	[] 동의함 [] 동의하지 않음		
	관리자 (서명 또는 인)			
	전자우편 주소 @			
건축물	위치			
	연면적 합계	m ²	해체 건축물 수	주 건축물 (동) 부속 건축물 (동)
건축물 해체	사유			
	해체공사 기간	년 월 일부터	년 월 일까지	
석면 함유재 존치 여부	[] 천장재(아스칼텍스, 아미텍스 등) [] 바닥재(아스타일 등)			
	[] 지붕재(슬레이트 등) [] 파이프보온재(석면포) [] 해당 없음			
	[] 천장단열재(석면포) [] 그 밖의 사항			
하수처리시설 철거 여부	[] 철거함 [] 철거하지 않음			

「건축물관리법」 제30조제1항·제2항 및 같은 법 시행규칙 제11조제1항·제3항에 따라 위와 같이 건축물 해체 허가신청서(해체 신고서)를 제출합니다.

년 월 일

신청인(신고인)

(서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	1. 「건축물관리법」 제30조제4항에 따라 작성한 해체계획서(건축물 해체허가를 신청하는 경우에만 첨부합니다) 2. 「건축물관리법」 제30조제5항에 따라 검토한 해체계획서(건축물 해체신고를 하는 경우에만 첨부합니다)	수수료 없음
------	--	--------

210mm×297mm[백상지(80g/㎡)]

해체 대상 건축물 동별 개요

주/부속 구분	동 명칭	층수 (지상, 지하)	높이	건축면적	연면적	구조	특수구조 건축물 여부

※ 특수구조 건축물 여부란에는 「건축법 시행령」 제2조제18호나목 또는 다목에 따른 특수구조 건축물의 유형을 적으며, 건축물이 여러 유형에 해당하는 경우에는 모두 적습니다.

「건축물관리법」 근거규정

「건축물관리법」 제30조제1항 및 제2항	관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·자치구 구청장에게 허가를 받아야 합니다. 다만, 「건축물관리법」 제30조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 신고를 하면 허가를 받은 것으로 봅니다.
------------------------------	---

유의사항

「건축물관리법」 제51조제1 항제9호·제10 호, 제51조의2제 1호, 제52조제7 호 및 제54조제 2항제8호·제9 호	<ol style="list-style-type: none"> 1. 해체허가를 받지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 건축물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 경우에는 10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처합니다. 2. 건축물의 해체신고를 하지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체신고를 하고 건축물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 경우에는 10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처합니다. 3. 건축물의 해체허가를 받지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 해체작업을 실시한 경우에는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처합니다. 4. 건축물 해체신고를 하지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체신고를 하고 해체작업을 실시한 경우에는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처합니다. 5. 전문가(건축사 또는 기술사)가 작성(검토)하지 않은 해체계획서를 허가권자에게 제출한 경우에는 1천만원 이하의 과태료를 부과합니다. 6. 석면이 함유된 건축물을 해체하는 경우에는 「산업안전보건법」 등 관계 법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물을 해체해야 합니다.
--	---

처리절차

건축물 해체허가의 경우	<div>허가신청서 작성</div> <div>→</div> <div>접 수</div> <div>→</div> <div>검 토</div> <div>→</div> <div>건축 심의 또는 전문가 검토 등</div> <div>→</div> <div>허가서 작성</div> <div>→</div> <div>허가서 발급</div>
	<div>신청인 (관리자)</div> <div>특별자치시·특별자치도, 시·군·자치구 건축물 해체허가(신고) 부서</div> <div>※ 「건축물관리법」 제30조제8항에 해당하는 경우에는 해체계획서에 대한 국토안전관리원의 검토 실시</div>
건축물 해체신고의 경우	<div>신고서 작성</div> <div>→</div> <div>접 수</div> <div>→</div> <div>검 토</div> <div>→</div> <div>(필요시) 건축 심의 또는 전문가 검토 등</div> <div>→</div> <div>신고 확인증 작성</div> <div>→</div> <div>신고 확인증 발급</div>
	<div>신청인 (관리자)</div> <div>특별자치시·특별자치도, 시·군·자치구 건축물 해체허가(신고) 부서</div> <div>※ 「건축물관리법」 제30조제8항에 해당하는 경우에는 해체계획서에 대한 국토안전관리원의 검토 실시</div>

건축물 해체 허가서

허가번호

관리자(성명 또는 법인명)

대지위치

지번

※ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.

연면적 합계

해체 건축물 수

m²

주 건축물 (동)
부속 건축물 (동)

귀하께서 신청하신 건축물 해체 허가에 대하여 「건축물관리법」 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문, 같은 조 제2항 및 같은 법 시행규칙 제11조제2항에 따라 건축물 해체 허가서를 발급합니다.

년 월 일

특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구 구청장 직인

정비사업 계약업무 처리기준

[시행 2023. 6. 16.] [국토교통부고시 제2023-302호, 2023. 6. 16., 일부개정]

국토교통부(주택정비과), 044-201-3393

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 추진위원회 또는 사업시행자 등이 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 정함으로써 정비사업의 투명성을 개선하고자 하는데 목적이 있다.

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 정하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. '사업시행자등'이란 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)를 말한다.
2. '건설업자등'이란 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 말한다.
3. '전자조달시스템'이란 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 국가종합전자조달시스템 중 '누리장터'를 말한다.

제3조(다른 법률과의 관계) ① 사업시행자등이 계약을 체결하는 경우 관계 법령, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제118조제6항에 따른 시·도조례로 정한 기준 등에 별도 정하여진 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 따른다.

② 관계 법령 등과 이 기준에서 정하지 않은 사항은 정관등(추진위원회의 운영규정을 포함한다. 이하 같다)이 정하는 바에 따르며, 정관등으로 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 대의원회(법 제46조에 따른 대의원회, 법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의, 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제2조제2항에 따른 추진위원회 및 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따른 대의원회 등의 조직을 말한다. 이하 같다)가 정하는 바에 따른다.

제4조(공정성 유지 의무 등) ① 사업시행자등 및 입찰에 관계된 자는 입찰에 관한 업무가 자신의 재산상 이해와 관련되어 공정성을 잃지 않도록 이해 충돌의 방지에 노력하여야 한다.

② 임원 및 대의원 등 입찰에 관한 업무를 수행하는 자는 직무의 적정성을 확보하여 조합원 또는 토지등소유자의 이익을 우선으로 성실히 직무를 수행하여야 한다.

③ 누구든지 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위

④ 사업시행자등은 업무추진의 효율성을 제고하기 위해 분리발주를 최소화하여야 한다.

제2장 일반 계약 처리기준

제5조(적용범위) 이 장은 사업시행자등이 정비사업을 추진하기 위하여 체결하는 공사, 용역, 물품구매 및 제조 등 계약(이하 "계약"이라 한다)에 대하여 적용한다.

제6조(입찰의 방법) ① 사업시행자등이 정비사업 과정에서 계약을 체결하는 경우 일반경쟁입찰에 부쳐야 한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제24조제1항에 해당하는 경우에는 지명경쟁이나 수의계약으로 할 수 있다.

② 제1항에 따라 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰(이하 "경쟁입찰"이라 한다)을 하는 경우 2인 이상의 유효한 입찰 참가 신청이 있어야 한다.

제7조(지명경쟁에 의한 입찰) ① 사업시행자등이 제6조제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰을 하고자 할 때에는 같은 조 제2항에도 불구하고 4인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 하고, 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.
② 사업시행자등은 제1항에 따라 입찰대상자를 지명하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제8조(수의계약에 의한 입찰) 제6조제1항에 따라 수의계약을 하는 경우 보증금과 기한을 제외하고는 최초 입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 기타 조건을 변경할 수 없다.

제9조(입찰 공고 등) ① 사업시행자등이 계약을 위하여 입찰을 하고자 하는 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문(전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문을 말한다. 이하 같다)에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지(도달을 말한다. 이하 같다)하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 「건설산업기본법」에 따른 건설공사 및 전문공사 입찰의 경우로서 현장설명회를 실시하지 아니하는 경우에는 입찰서 제출마감일로부터 다음 각 호에서 정한 기간 전까지 공고하여야 한다.

1. 추정가격이 10억원 이상 50억원 미만인 경우 : 15일

2. 추정가격이 50억원 이상인 경우 : 40일

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 재입찰을 하거나 긴급한 재해예방·복구 등을 위하여 필요한 경우에는 입찰서 제출마감일 5일 전까지 공고할 수 있다.

제10조(입찰 공고 등의 내용) 제9조에 따른 공고 등에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
2. 입찰의 일시 및 장소
3. 입찰의 방법(경쟁입찰 방법, 공동참여 여부 등)
4. 현장설명회 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
5. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항
7. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항

제10조의2(입찰보증금) ① 사업시행자등은 입찰에 참가하려는 자에게 입찰보증금을 내도록 할 수 있다.

② 입찰보증금은 현금(체신관서 또는 「은행법」의 적용을 받는 은행이 발행한 자기앞수표를 포함한다. 이하 같다) 또는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에서 정하는 보증서로 납부하게 할 수 있다.

도시 및 주거환경정비법 시행령 (약칭: 도시정비법 시행령)

[시행 2023. 3. 7.] [대통령령 제33321호, 2023. 3. 7., 타법개정]

국토교통부(주택정비과-정비사업 정책 총괄), 044-201-3384

국토교통부(주택정비과), 044-201-3390

제24조(계약의 방법 및 시공자의 선정) ① 법 제29조제1항 단서에서 “계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.

1. 입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치려는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여야 한다.

가. 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비·기술·자재·물품 또는 실적이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우로서 입찰대상자가 10인 이내인 경우

나. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사(전문공사를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)로서 추정가격이 3억원 이하인 공사인 경우

다. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우

라. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우

마. 추정가격 1억원 이하의 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우

2. 수의계약을 하려는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여야 한다.

가. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 2억원 이하인 공사인 경우

나. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우

다. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 8천만원 이하인 공사인 경우

라. 추정가격 5천만원 이하인 물품의 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우

마. 소송, 재난복구 등 예측하지 못한 긴급한 상황에 대응하기 위하여 경쟁에 부칠 여유가 없는 경우

바. 일반경쟁입찰이 입찰자가 없거나 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우

② 법 제29조제2항에서 “대통령령으로 정하는 규모를 초과하는 계약”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 말한다.

1. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 6억원을 초과하는 공사의 계약

2. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약

3. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약

4. 추정가격 2억원을 초과하는 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약

③ 법 제29조제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 규모 이하의 정비사업”이란 조합원이 100인 이하인 정비사업을 말한다.

④ 법 제29조제7항에서 “대통령령으로 정하는 경쟁입찰”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 입찰방법을 말한다.

1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것

2. 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 1회 이상 제1호의 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장 설명회를 개최할 것

3. 해당 지역 주민을 대상으로 합동홍보설명회를 개최할 것

4. 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것