

건축물 해체공사 FAQ

— 지자체 · 학교시설 · 국방군사시설 —

2023. 12.

순 서

1. 해체 허가(신고) 대상 여부	1
2. 해체 허가(신고) 대상 구분	7
3. 해체계획서 작성 · 검토	10
4. 건축위원회 심의, 허가(신고) 변경	16
5. 해체공사감리 교육	18
6. 해체공사 감리자 지정	18
7. 해체공사감리자 업무	22
8. 해체공사 감리원 배치	24
9. 해체작업자	25

Q1. 사용승인 전 건축물이 「건축물관리법」에 따른 해체허가 또는 신고대상인지?

- ☞ 구조·형태상 「건축법」에 따른 건축물이라 하더라도, 「건축물관리법」 제정 취지 및 목적·내용 등을 종합 검토 시, 사용승인 전 건축물은 동 법에 따른 해체허가 또는 신고 대상으로 볼 수 없음.
- ☞ 다만, 사용 승인 전 건축물로서 실제로 사용한 적이 없는 건축물의 해체일 경우에는 「건축물관리법」 제30조에 따른 해체의 허가(신고) 대상이 아니나, 사용 승인 전 건축물 이더라도 실제로 사용한 적이 있는 불법건축물일 경우에는 「건축물관리법」 제30조에 따른 해체의 허가(신고) 대상임.

+A. 건축물관리법 제정 취지 및 목적·내용

* (제정 취지) 「건축법」제2조제1항제16의2호에 따르면, "건축물의 유지·관리"란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말하며, 이와 관련한 규정을 담아 19.4월 「건축물관리법」 제정

(목적) 건축물의 안전 확보 및 편리·쾌적·미관·기능 등 사용가치의 유지·향상과 안전하게 해체하는 데 필요한 사항을 정하여 과학적·체계적으로 관리

(내용) 건축물관리자가 해당 건축물 멸실까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위와 관련한 행정적 절차 등을 규정

Q2. 건설공사 중 시공사 문제 등으로 인해 시공이 중단된 채 장기간 방치된 건축물을 대상으로 해체공사를 수행하려는 경우, 장기간 방치된 건축물에 대한 해체공사는 해체허가 또는 신고대상인지?

- ☞ 공사중단 건축물의 경우 사용승인 전 건축물로서 「건축물관리법」 제30조에 따른 해체의 허가 및 신고 대상이 아님. 공사중단 방치건축물은 「건축물관리법」이 아닌 「방치건축물 정비법」, 「건축법」 등에 따라 해체할 필요.

Q3. 빈집을 해체할 경우, 「건축물관리법」에 따른 해체허가 또는 신고대상인지?

- ☞ 「건축물관리법」 제30조에 따른 해체 허가 또는 신고 대상에 포함됨.
- ☞ 다만, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 "빈 건축물"이라 한다)을 동 법 제42조에 따라 해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있음.

Q4. 내부 인테리어공사도(내부 마감재 해체·교체 등) 「건축물관리법」에 따른 해체 허가 또는 신고 대상인지?

- ☞ 「건축물관리법」 제2조제7호에 따르면 "해체"란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말한다고 규정하고 있으므로, 「건축법」에 따른 건축·대수선·리모델링·멸실에 해당하지 않는 내부 인테리어공사 등은 「건축물관리법」 제30조에 따른 해체허가 또는 신고 대상으로 볼 수 없음.

Q5. 비내력벽을 해체하는 것도 「건축물관리법」에 따른 해체 허가 또는 신고 대상인지?

- ☞ 「건축법」 제2조제1항제9호에 따라 대수선은 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 의미하는바, 비내력벽은 대수선의 대상범위에 포함되지 않음.
- ☞ 다만, 기타 대수선에 해당되는지 여부는 「건축법 시행령」 제3조의2 대수선 범위에 따름.

Q6. 외벽 마감재를 해체하는 것도 「건축물관리법」에 따른 해체 허가 또는 신고 대상인지?

- ☞ "해체"란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것으로, 마감재는 주요구조부가 아니나, 「건축법 시행령」 제3조의2에 따라 2010년 12월 30일 이후에 최초로 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 건축물은 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것은 대수선에 해당되므로 마감재를 해체하는 것은 신고 대상임
- ☞ 다만, "해체"란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것으로 「건축물관리법」 제정 취지 및 "해체" 정의에 해당하는 '현장에서의 파괴나 절단하는 행위'가 수반되지 않는 경우라면 동 법에 따른 해체 허가 또는 신고 대상으로 판단할 수 없을 것임

Q7. 컨테이너 등을 파괴하거나 절단하거나 해체하지 않고 그대로 외부로 반출하는 경우에도 해체 허가 또는 신고 대상인지?

- ☞ 컨테이너 등을 파괴하거나 절단하거나 해체하지 않고 그대로 외부로 반출하는 경우에는 「건축물관리법」 제30조에 따른 "해체"에 포함되지 않음.

Q8. 벽체에 에어컨 배관 설치를 위한 타공을 하는 경우에도 해체허가 또는 신고 대상인지?

☞ "해체"란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것으로 에어컨 배관 설치를 위한 타공 행위가 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것으로 볼 수 없을 것으로 「건축물관리법」 제정 취지 및 해체 정의 등을 종합적으로 고려할 때, 동 법에 따른 해체허가 또는 신고 대상으로 판단 할 수 없을 것임.

Q9. 방화구획에 해당하는 비내력 경량벽체를 해체하는 경우에도 해체허가 또는 신고대상인지?

☞ "해체"란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것으로, 방화구획을 위한 비내력 경량벽체의 해체 행위가 대수선에는 해당되나, 「건축물관리법」 제정 취지 및 "해체" 정의에 해당하는 '현장에서의 파괴나 절단하는 행위'가 수반되지 않는 경우라면 동 법에 따른 해체 허가 또는 신고 대상으로 판단할 수 없을 것임

+A. 건축물관리법 제정 취지 및 목적·내용

- * (제정 취지) 「건축법」제2조제1항제16의2호에 따르면, "건축물의 유지·관리"란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말하며, 이와 관련한 규정을 담아 19.4월 「건축물관리법」 제정
- (목적) 건축물의 안전 확보 및 편리·쾌적·미관·기능 등 사용가치의 유지·향상과 안전하게 해체하는 데 필요한 사항을 정하여 과학적·체계적으로 관리
- (내용) 건축물관리자가 해당 건축물 멸실까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위와 관련한 행정적 절차 등을 규정

+A. 건축물관리법 제2조제7호(해체의 정의)

7. "해체"란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말한다.

+A. 건축법 제2조(대수선의 정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다(중략)

9. "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

+A. 건축법 시행령 제3조의2(대수선의 범위)

법 제2조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 것" 이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

Q10. 위반건축물, 가설건축물 또는 건축법 이전 건축물대장이 없는 건축물도 「건축물관리법」에 따른 해체 허가 또는 신고 대상인지?

☞ 「건축물관리법」 제30조제1항에 따라 건축물을 해체하려는 관리자의 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 하고 동 법에서 정의하고 있는 '건축물'이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 말하므로 위반건축물, 가설건축물 등도 해체허가 또는 신고 대상임.

Q11. 대수선 허가 시 별도로 해체허가 또는 신고를 받아야 하는지?

☞ 해체란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말하므로, 대수선 허가와는 별도로 해체허가 또는 신고를 득하여야 함.

Q12. 허가 및 신고를 받지 아니하고 건축물 해체를 완료한 경우 사후 조치로 해체의 허가 및 신고 신청을 받고 행정처리를 하여야 하는지?

☞ 건축물의 해체가 완료되어 허가권자가 검토하고 승인해야 할 대상 건축물이 존재하지 않으므로 별도의 해체 허가 및 신고 신청은 받을 필요가 없음.

☞ 다만, 관련 규정에 따라 처벌 조치를 검토해야 하며, 건축물의 완료·멸실 신고 등의 절차가 필요.

Q13. 「학교시설 사업 촉진법」에 따른 학교시설을 해체하는 경우 해당 허가권자(지자체)에게 신고 또는 허가를 받아야 하는지?

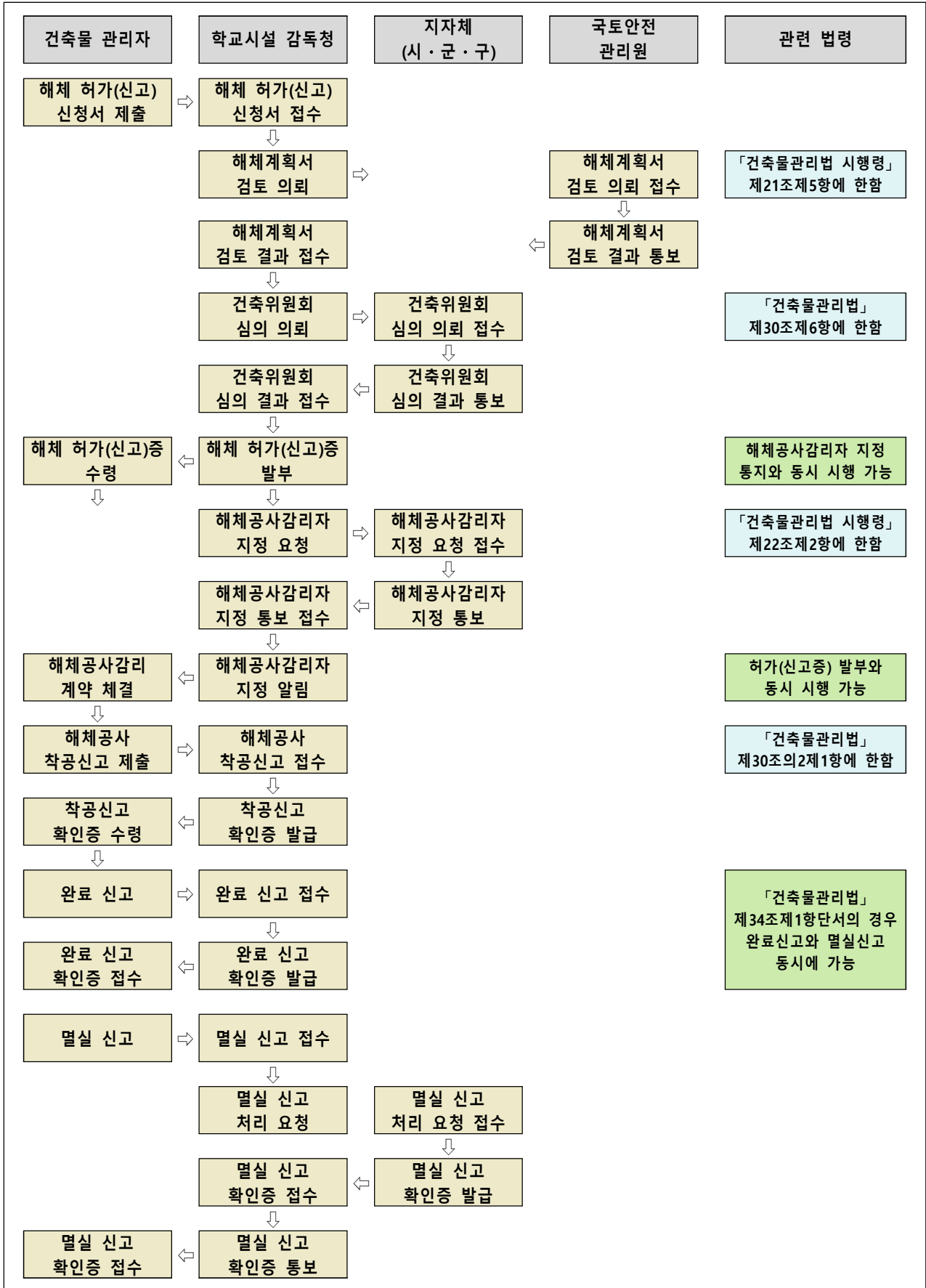
☞ 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호의 학교시설은 같은 법 제5조의2제6항에 따라 시장·군수·구청장이 아닌 「초·중등교육법」 제6조에 따른 감독청의 허가 또는 신고를 받아야 함.

☞ 해체에 대한 허가 또는 신고의 수리는 감독청이 시행하되, 이외의 모든 절차는 「건축물관리법」을 따름. 첨부된 「학교시설 해체 업무 주요절차도」를 참조

☞ (시행일) ① 본 내용은 이 지침 시행 이후에 제출되는 해체의 허가(신고) 건부터 적용하며 이 지침 시행 전에 제출된 허가(신고) 신청 건은 종전 지침을 따름. 다만, 이 지침 시행 전에 제출된 건이라 하더라도 감독청이 판단하여 필요하다고 인정하는 경우에는 본 개정 지침을 따를 수도 있음.

② 이 지침 시행 전에 해체의 허가(신고)가 제출되었고 이 지침 시행 이후에 변경이 제출되는 경우 변경 건에 대하여는 종전 지침을 따름. 다만, 감독청이 판단하여 필요하다고 인정하는 경우에는 본 개정 지침을 따를 수도 있음

< 학교시설 해체 업무 주요절차도 >



※ 본 절차는 「건축물관리법」 상의 해체부터 멸실까지에 관한 절차이며, 이후 말소 등의 절차는 「건축법」 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 등의 절차를 따름

Q14. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률 (이하 '국방시설사업법')에 따른 국방·군사시설을 해체하는 경우 관할 허가권자(지자체)에게 신고 또는 허가를 받아야 하는지?

- ☞ 「국방시설사업법」에 따른 국방·군사시설은 같은 법 제8조제4항의 취지에 따라 시장·군수·구청장이 아닌 국방부장관의 해체 허가 또는 신고를 받아야 함. 해체감리 등 해체에 관한 절차는 「국방시설사업법」의 취지에 따라 국방부장관이 시행함
- ☞ 다만, 「국방시설사업법」 제10조에 해당되는 경우에는 관할 지역의 지자체장에게 해체 허가 및 신고를 받아야 하며 모든 절차도 「건축물관리법」을 따름.

+A. 「국방시설사업법」에 제8조4항의 취지

기존 「건축법」 제36조제1항이 2019. 4. 30. 삭제된 후 해당 내용이 현행 「건축물관리법」 제30조의 내용으로 제정되면서 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제8조제4항의 인용조항이 「건축물관리법」 제30조로 수정되지 않았으나, 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제8조제4항의 취지를 감안할 경우 국방·군사시설에 대한 해체의 허가 또는 신고는 국방부장관의 규정에 따르는 것이 타당

+A. 「국방시설사업법」에 제10조

제10조(건축승인 및 준공검사 특례의 적용 제외) 국방·군사시설 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설의 건축등에는 제8조 및 제9조를 적용하지 아니한다.

1. 군부대주둔지 바깥에서 시행하는 군인·군무원·가족의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 따라 도시·군계획시설로 결정되어 건축되는 시설
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 따라 지구단위계획구역으로 지정된 구역에서 건축되는 시설
4. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역으로 지정된 구역에서 건축되는 시설
5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 건축되는 시설

Q15. 건축물관리법 상 건축물관리자 판단 근거 문의?

- ☞ 「건축물관리법」 제2조제3호에서 "관리자"란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말하며, 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자는 관리자로 보고 있음.
- ☞ 해체허가(또는 신고) 신청을 위한 부동산에 대한 권리관계 등에 관한 사항은 동 법령에서 규정하고 있지 않으나, 「건축물관리법」 제5조에 따라 「건축물관리법」이 아닌 다른 법률*에 따라 재산권을 처분(건축물 해체)할 수 있는 권한을 부여받은자가 처분할 수 있는 것으로 판단.

* 민법, 부동산등기법, 신탁법, 상속세 및 증여세법, 판결문 등.

Q16. 해체 신고 대상은?

- ☞ 제30조제1항의 각 호인 1호, 2호, 3호에 해당되면서 제30조제2항의 각 호인 1호, 2호, 3호에 해당되지 아니하는 경우 해체 신고 대상임.
- * (일부해체) 건축물의 연면적·높이 등과 관계없이 주요구조부 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 경우
- (전부해체) 연면적 500제곱미터 미만인면서, 건축물의 높이가 12미터 미만이고 지상층과 지하층을 포함하여 3개층 이하에 모두 해당하는 건축물
- (기 타) 일부해체 및 전부해체 여부와 관계없이(주요구조부 해체도 포함) 제30조제1항 제3호에 해당하는 경우에는 무조건 신고대상으로 분류.

Q17. 해체 허가 대상은?

- ☞ 신고대상에 해당되지 않는 건축물의 해체와 신고대상이더라도 「건축물관리법」 제30조 제2항에 해당하는 경우 해체허가 대상임.

+A. 건축물관리법 제30조제2항

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

Q18. 시행령 제21조 제1항제2호에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에 있는 높이 12미터 미만인 건축물 주요구조를 포함 부분 해체시 해체허가 또는 신고대상인지?

- ☞ 일부해체 및 전부해체 여부와 관계없이(주요구조부 해체도 포함) 시행령 제21조 제1항 제2호에 해당하는 경우에는 해체신고 대상임

Q19. 제30조의 "제1항 각 호 외의 부분 본문"과 "제1항 각 호 외의 부분 단서"는 각각 무엇인지?

- ☞ 제30조1항 "각 호 외의 부분"은 "본문"과 "단서"로 구분.
- ☞ "본문"은 "관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 "허가권자"라 한다)의 허가를 받아야 한다."임
- ☞ "단서"는 "다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다."임

Q20. 법 제30조제1항제1호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 범위는?

- ☞ 「건축법」제2조제1항제7호에 따르면 "주요구조부"란 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단으로 정의하고 있으므로, 상기 요소를 해체하지 아니하는 것을 말함.

Q21. 건축법 제14조제1호의 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축에 해당하는 건축물이란 어떤 의미인지?

- ☞ 이전에 「건축법」 제14조제1항제1호에 따라 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축이 있었고(단서 조항 생략), 이번에 해체하는 구간이 이전의 「건축법」 제14조제1항제1호에 따른 증축·개축·재축 구간이라면(단서 조항 생략) 주요구조부의 해체 여부와 상관없이 해체 신고의 대상으로 본다는 의미.

Q22. 건축법 제14조제3호의 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선에 해당하는 건축물이란 어떤 의미인지?

- ☞ 이전에 「건축법」 제14조제1항제3호에 따라 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선이 있었고(단서 조항 생략), 이번에 해체하는 구간이 이전의 「건축법」 제14조제1항제3호에 따른 대수선 구간이라면(단서 조항 생략) 주요구조부의 해체 여부와 상관없이 해체 신고의 대상으로 본다는 의미.

Q23. 해체공사 허가 또는 신고대상 판별 시 연면적은 개별 건축물 단위인지?

- ☞ '연면적'은 「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따라 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 정의하고 있으므로, 해체공사 신고 또는 허가 시 적용하는 연면적 기준 또한 개별 건축물 단위로 산정.

Q24. 건축물관리법 제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등),시행규칙 제13조 제1항의 규정에 의하여 건축법시행령 제91조의3제1항제1호의 규정에 의한 "6층 이상인 건축물"로서 해체계획서를 작성한 자를 해체공사감리자로 지정해 줄 것을 요청하고자 할 경우 해당 법령의 해석상 "지상6층 이상인 건축물"을 말하는 것인지?

☞ 「건축법 시행령」제119조제1항제9호에 따라 층수는 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 규정하고 있음

Q25. 여러 동의 건축물 해체 시 각각 신고 또는 허가를 득해야 하는지?

☞ 해체허가 접수 방식에 대하여는 별도로 규정하고 있지 아니하나, 「건축물관리법 시행규칙」 별지 제5호서식 건축물 해체 허가신청서, 해체 신고서에서는 해체 대상 건축물의 동별 개요를 작성하도록 하고 있으므로 여러 동의 건축물 해체 시 일괄신청·접수도 가능.

Q26. 태풍, 화재 등으로 건축물의 대부분이 손실되고 나머지 일부를 해체하려는 경우 해체 면적은 남은 건축물의 면적을 기준으로 하는지?

☞ 건축물의 대부분이 소실되어 나머지 일부를 해체하려는 경우, 허가권자는 소실된 면적(해체가 필요없는 부분 포함)을 제외한 남은 건축물의 면적을 기준으로 해체면적을 산정할 수 있음.

Q27. 태풍, 화재 등으로 건축물의 대부분이 손실되고 나머지 일부를 해체하려는 경우 해체 높이는 남은 건축물의 높이를 기준으로 하는지?

☞ 건축물의 대부분이 소실되어 나머지 일부를 해체하려는 경우, 허가권자는 남은 건축물의 높이를 기준으로 산정할 수 있음.

Q28. 「건축물관리법 시행령」 제21조제5항제2호의 '10톤 이상의 장비'는 건축물에 직접 올리는 장비만을 말하는 것인지? 건축물에 직접 올라타지 않더라도 해체 현장에서 사용하는 모든 장비를 고려해야 하는 것인지?

☞ 지상에서 해체하는 장비를 제외하고 건축물에 올려 해체하는 장비 무게의 합을 의미함.

☞ 단, 지하층이 있는 1층 슬래브 상부에 해체장비가 올라갈 경우 건축물에 해체장비를 직접 올려서 해체하는 것에 해당.

Q29. 해체신고 및 해체허가 대상 모두 해체계획서를 작성하여야 하는지? 해체신고 및 해체허가 대상 모두 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무에 관한 기준」의 적용을 받는지?

- ☞ 해체신고 및 허가대상 모두 「건축물관리법 시행규칙」 제12조제1항 각 호의 내용을 포함하여 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무에 관한 기준」에 따라 해체계획서를 작성하여야 함.

+A. 건축물관리법 시행규칙 제12조제1항

- ① 법 제30조제3항에 따른 해체계획서에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.
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

Q30. 해체신고 대상의 해체계획서는 누가 작성하고 누가 검토해야 하는지?

- ☞ 「건축물관리법」 제30조제5항에 따라 해체신고 대상의 해체계획서는 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소 개설신고를 한 자 또는 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조, 건축시공, 건설안전을 직무범위로 등록한 자가 검토하고 서명날인하여야 함.
- ☞ 단, 해체신고대상의 경우 해체계획서의 작성자에 대한 자격조건은 없음.

Q31. 해체허가 대상의 해체계획서는 누가 작성하고 누가 검토해야 하는지?

- ☞ 「건축물관리법」 제30조제4항에 따라 해체허가 대상의 해체계획서는 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소 개설신고를 한 자 또는 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조, 건축시공, 건설안전을 직무범위로 등록한 자가 작성하고 서명날인하여야 함.
- ☞ 단, 전문가가 해체계획서를 작성하므로 해체계획서 검토는 따로 받지 않아도 됨.

Q32. 사무소를 개설신고·등록하지 않은 건축사 또는 기술사가 해체계획서 작성·검토를 할 수 있는지?

- ☞ 「건축물관리법」 제30조제4항 및 제5항에 따른 해체계획서 작성·검토 자격은 건축사 및 기술사 사무소를 개설·등록한 건축사, 기술사로써 사무소를 개설·등록하지 않은 개인은 불가능.
- ☞ 단, 해체신고 대상의 해체계획서 작성은 작성자에 대한 자격조건이 없는바 가능.

Q33. 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전관리계획을 제출한 경우, 해체계획서를 제출하지 않아도 되는지?

- ☞ 「건축물관리법」 일부 개정(법률 제18824호, '22.8.4. 시행)으로 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전관리계획 수립 대상 공사의 경우 안전관리계획을 제출하면 해체계획서를 제출한 것으로 보는 조항이 삭제됨.
- ☞ 부칙(법률 제18824호, '22.8.4. 시행)에서 제30조 및 제30조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 제30조제1항이나 같은 조 제2항의 개정규정에 따라 건축물 해체허가를 신청하거나 해체신고를 하는 경우부터 적용하는바 '22.8.4. 이후에 해체허가를 신청하거나 해체신고를 하는 경우부터는 안전관리계획이 아닌 해체계획서를 제출해야 함.

Q34. 지상해체의 경우에도 해체계획서 작성시 구조안전성 검토보고서를 첨부해야 하는지?

- ☞ 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제13조제2항에 따라 건축물에 장비를 올려서 해체하거나 허가권자가 검토가 필요하다고 판단하는 경우에만 구조안전성 검토보고서를 첨부하면 됨.
- ☞ 허가권자는 건축물의 노후화 및 불법 증·개축 등으로 인한 전도 및 붕괴 등으로 인접건축물 및 보행자 등에 영향을 미칠 우려가 있는 경우에는 구조안전성검토 결과를 통한 구조보강계획 수립을 요청할 수 있음.

Q35. 구조안전성 검토보고서에 서명 또는 기명 날인은 누가 해야 하는지?

- ☞ 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제2조제4항에 따라 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소 개설신고를 한 자 또는 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조, 건축시공, 건설안전을 직무범위로 등록한 자가 서명 또는 기명 날인을 하면 됨.

Q36. 건축물 해체계획서 작성시 대상건축물에 대한 구조안전성 검토는 필수인가요?

- ☞ 해체계획서 작성시 관계전문가(신고건: 검토자, 허가건: 작성자)가 해체 대상건축물의 상태 및 주변여건, 해체방법 등을 종합적으로 고려하여 구조안전성 검토가 불필요하다고 판단한 경우에는 구조안전성 검토를 수행하지 않아도 됨.
- ☞ 다만, 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무에 관한 기준」 제13조에 따라 지하건축물을 해체하거나, 건축물에 장비를 올려서 해체하는 경우 및 허가권자가 필요하다고 판단하는 경우에는 대상건축물에 대한 구조안전성 검토를 하여야 함.

+A. 일반적으로 구조안전성 검토를 수행하는 건축물

1. 건축물에 장비를 올려서 해체하는 건축물
2. 전이층이 있는 건축물(지상에서 해체하는 경우에 해당)
3. 지하 건축물
4. 특수구조건축물(기둥 경간 20m 이상인 건축물, PEB구조 건축물 등)
5. 전도·폭파 하여 해체하는 건축물
6. 허가권자가 검토가 필요하다고 판단한 건축물

+A. 구조안전성 검토 미수행 사례 예시

1. 해체 작업 중 건축물의 전도·붕괴가 발생하여 인접건축물 및 보행자에게 피해가 발생할 우려가 없는 경우
ex: 여유 부지가 많은 저층 건축물을 지상에서 굴착기를 이용하여 해체하는 경우 등
2. 소규모 건축물(농가주택 등)을 지상에서 굴착기 등의 장비로 해체하는 경우 등 해체 단계별 구조 안전성 검토가 해체공사의 안전을 확보하는데 의미가 없는 경우
ex: 해체구간이나 순서 구분에 의미가 없는 소규모의 건축물 등
3. 지하 외벽에 가해지는 토압을 사전에 제거하고 해체가 가능한 경우
ex: 여유 부지가 많은 지하 1층 규모의 건축물을 주변 터파기 후 해체하는 경우 등
4. 철골조 건축물(특수구조 건축물 제외)을 신축공사의 역순으로 해체가 가능한 경우
ex: 이동식 크레인 등이 건축물의 주요구조부(보·기둥)를 인양한 상태에서 해체하는 경우 등

Q37. 해체공사시 건축물의 구조안전성검토를 토목구조기술사가 수행해도 되는지?

- ☞ 해체계획서 제출시 구조안전성검토 보고서를 첨부해야하는 경우, 구조안전성 검토보고서는 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제13조제2항제5호 및 같은 법 제2조제4항에 따라, 「건축물관리법」 제30조제4항 또는 같은 조 제5항 각 호의 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소 개설신고를 한 자 또는 「기술사법」 제6조에 따라 기술사 사무소를 개설등록한 자로서 건축구조, 건축시공, 건설안전을 직무범위로 등록한 자가 서명 또는 기명 날인을 하도록 하고 있음.
- ☞ 따라서, 토목구조기술사가 구조검토를 수행할 수는 있으나, 「건축물관리법」 제30조제4항 또는 같은 조 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 확인·검토하고 서명 또는 기명 날인을 하여야 함.

Q38. 구조안전성 검토를 수행하는 경우, 반드시 구조보강계획을 수립해야 하는지?

- ☞ 구조안전성 검토 결과 건축물의 내력(휨 및 전단응력)을 초과하지 않는 경우에는 구조보강계획을 수립할 필요는 없음. 다만 건축물의 내력이 소요내력에 근접하거나 같은 경우에는 안전사고예방을 위한 일부 구조보강계획이 포함되어야 함.

Q39. 해체계획서 작성을 위한 표준서식이 있는지?

- ☞ '해체계획서 작성 매뉴얼 및 표준 서식'을 문서로 17개 광역시.도 등을 통해 배포한 바 있음.
 - * 2021년 12월 31일 국토교통부 건축안전과-4777호(2021.12.31.), 2022년 12월 28일 국토교통부 건축안전과-8698호(2022.12.23.)
- ☞ 동 자료는 국토안전관리원 홈페이지에 등재되어 있으니 등재된 자료 활용 바람.
 - * (등재) 홈페이지 - 기술정보 - 기술자료실

Q40. 해체계획서 작성시 '해체계획서 작성 매뉴얼 및 표준서식'의 양식 활용이 의무인지?

- ☞ 「건축물 해체계획서 작성 매뉴얼 및 표준서식」은 허가권자와 해체계획서 작성자의 이해를 돕기 위한 표준자료이며 법정 서식이 아님.
- ☞ 따라서, 「건축물 해체계획서 작성 매뉴얼 및 표준서식」을 참조하여 「건축물관리법 시행규칙」 제12조제1항의 사항과 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」에 관한 사항을 작성.

Q41. 해체계획서 작성 및 검토에 대한 대가 기준이 별도로 있는지?

- ☞ 해체계획서 작성 및 검토에 대한 비용은 별도로 규정하고 있지 않음.

Q42. 해체공사시 가시설물을 반드시 설치하여야 하는지?

- ☞ 해체공사시 가시설물 설치 의무화를 규정하고 있지 않음

Q43. 설계도서가 없는 경우, 현장조사를 통한 도면을 반드시 작성하여야 하는지?

- ☞ 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제13조제2항에 따라 구조안전성 검토가 필요한 경우, 해체순서별 안전성 검토 내용을 포함한 구조설계도서를 작성하여야 함.

Q44. 소규모 건축물 해체공사시 설치하는 가시설(비계, 가설울타리 등)에 대해서도 반드시 관련전문가가 구조검토를 하여야 하는지?

- ☞ 해체공사 현장에 가시설을 설치하는 경우에는 「비계 및 안전시설물 설계기준」에 따라 규모에 상관없이 가시설에 대한 구조검토를 하여야 함.
- ☞ 다만, 소규모 가시설(높이 4미터 이하 가설울타리, 비계 등)의 경우, 해체계획서 작성자가 국토안전관리원 및 건축물관리지원센터 누리집에 등재되어 있는 자료를 활용하여 직접 구조검토 할 수 있음.
 - * (등재) 국토안전관리원 누리집 - 기술정보 - 기술자료실
 - * (등재) 건축물관리지원센터 누리집 - 자료실 - 기술자료

Q45. 관리자와 해체공사 계약당사자(시공사) 중 해체계획서의 작성 주체는 누구인지?

- ☞ 「건축물 관리법」 제30조제4항 및 제5항에서 해체계획서의 작성자 자격은 규정하고 있으나, 작성 주체는 별도로 규정하고 있지 않음.
- ☞ 따라서, 해체공사 현장의 해체계획서 작성 주체는 건축주와 시공자간 상호 계약에 따른 업무범위에 따라 결정될 사항임.

Q46. 지하층에 꽉 채워진 잔재물 상부에 10톤이상 장비가 올라가는 경우도 국토안전관리원 검토대상에 해당되는지?

- ☞ 「건축물관리법」 제30조제8항 및 같은 법 시행령 제21조제5항에 따른 해체계획서에 대한 국토안전관리원 검토 대상 중 시행령 제21조제5항제2호의 건축물에 10톤 이상의 장비를 올려 해체하는 건축물이란, 하부층이 있는 구조체에 해체 장비를 직접 올려 해체함으로써 장비의 하중으로 인해 해체 대상 건축물의 구조안전성에 영향을 미치는 경우를 의미함.
- ☞ 따라서, 지표면에 접하는 기초에 장비를 올려 해체하는 공사의 해체계획서는 국토안전관리원의 검토대상이 아님.

Q47. 설계도서가 없는 경우, 설계도서가 있는 경우에 해당되는 대상건축물 조사항목도 포함하여 조사를 수행하여야 하는지?

- ☞ 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제6조제2항 각호에 따른 조사항목은 설계도서 유무와 관계없이 해체계획 수립을 위해 필수적으로 수행하여야 하는 사항임.
- ☞ 더불어 제6조제3항 각호에 따른 조사항목은 해체 대상 건축물의 설계도서가 없을시 구조안전성 검토를 위해 필요한 조사 항목임.

Q48. 건축물 해체시 석면조사는 반드시 해야하는지?

☞ 「산업안전보건법」 제119조제1항에 따라 건축물을 해체하려는 경우, 해당 건축물의 석면 포함여부, 자재의 종류, 위치 및 면적등을 조사하여야 하나 같은 법 제119조제2항에 따라 석면 함유 여부가 명백한 경우에는 관련 절차에 따라 기관석면조사를 생략할 수 있음.

+A. 산업안전보건법 제119조

② 제1항에 따른 건축물이나 설비 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 건축물·설비소유주등은 제120조에 따라 지정받은 기관(이하 "석면조사기관"이라 한다)에 다음 각 호의 사항을 조사(이하 "기관석면조사"라 한다)하도록 한 후 그 결과를 기록하여 보존하여야 한다. 다만, 석면함유 여부가 명백한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하여 고용노동부령으로 정하는 절차에 따라 확인을 받은 경우에는 기관석면조사를 생략할 수 있다.

+A. 산업안전보건법 시행령 제89조

② 법 제119조제2항 각 호외의 부분 단서에서 "석면함유 여부가 명백한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 건축물이나 설비의 철거·해체 부분에 사용된 자재가 설계도서, 자재 이력 등 관련 자료를 통해 석면을 포함하고 있지 않음이 명백하다고 인정되는 경우

+A. 산업안전보건법 시행규칙 제175조제1항에 따른 석면조사 생략 대상 증빙 서류

1. 건축물이나 설비에 석면이 함유되어 있지 않은 경우: 이를 증명할 수 있는 설계도서 사본, 건축 자재의 목록·사진·성분분석표, 건축물 안팎의 사진 등의 서류. 이 경우 성분분석표는 건축자재 생산회사가 발급한 것으로 한다.
2. 건축물이 2017년 7월 1일 이후 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 한 신축 건축물인 경우 : 건축물대장 사본
3. 건축물이나 설비에 석면이 1퍼센트(무게 퍼센트) 초과하여 함유되어 있는 경우: 공사계약서 사본 (자체공사인 경우에는 공사계획서)

Q49. 재난 및 재해로 인해 붕괴 중이거나 붕괴 우려가 있는 건축물 등 긴급조치가 필요한 경우에도 반드시 해체 신고 또는 허가 절차에 따라 해체하여야 하는지?

☞ 「건축물관리법」 제5조에 따라 건축물관리에 관하여 타법에 특별한 규정이 있는 경우 해당 법을 따르도록 규정하고 있음.

☞ 「재난 및 안전관리 기본법」 제30조에 따라 행정안전부장관 또는 재난관리책임기관(행정기관)의 장은 재난이 발생할 우려가 있는 건축물에 대한 긴급안전점검을 실시하고, 같은 법 제31조에 따라 긴급안전점검결과에 따른 그 소유자 관리자 또는 점유자에게 "재난을 발생시킬 위험요인의 제거 등의 안전조치"를 할 것을 명할 수 있음.

☞ 따라서 붕괴우려가 있는 건축물은 「건축물관리법」에 따른 해체 허가 및 신고보다 관할 행정기관의 긴급안전점검 결과에 따른 조치를 우선해야 함.

+A. 건축물관리법 제5조

건축물관리에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

+A. 재난 및 안전관리 기본법 제30조

① 행정안전부장관 또는 재난관리책임기관(행정기관만을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 장은 대통령령으로 정하는 시설 및 지역에 재난이 발생할 우려가 있는 등 대통령령으로 정하는 긴급한 사유가 있으면 소속 공무원으로 하여금 긴급안전점검을 하게 하고, 행정안전부장관은 다른 재난관리책임기관의 장에게 긴급안전점검을 하도록 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 재난관리책임기관의 장은 특별한 사유가 없으면 요구에 따라야 한다.

+A. 재난 및 안전관리 기본법 제31조

① 행정안전부장관 또는 재난관리책임기관(행정기관만을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 장은 제30조에 따른 긴급안전점검 결과 재난 발생의 위험이 높다고 인정되는 시설 또는 지역에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 소유자·관리자 또는 점유자에게 다음 각 호의 안전조치를 할 것을 명할 수 있다.

1. 정밀안전진단(시설망 해당한다.) 이 경우 다른 법령에 시설의 정밀안전진단에 관한 기준이 있는 경우에는 그 기준에 따르고, 다른 법령의 적용을 받지 아니하는 시설에 대하여는 행정안전부령으로 정하는 기준에 따른다.
2. 보수(補修) 또는 보강 등 정비
3. 재난을 발생시킬 위험요인의 제거

4

건축위원회 심의, 허가(신고) 변경

Q50. 2022년 8월 4일 이전에 신청된 건에 대하여도 건축위원회 심의를 받아야 하는지?

- ☞ 개정 법률 제18824호의 부칙 제2조(해체계획서의 작성·검토 자격 등에 관한 적용례)에서 제30조 및 제30조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 제30조제1항이나 같은 조 제2항의 개정규정에 따라 건축물 해체허가를 신청하거나 해체신고를 하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있음.
- ☞ 또한, 법 제30조의3(건축물 해체의 허가 또는 신고 사항의 변경) 제1항에서 해체계획서의 변경 등에 관한 사항은 제30조제3항33부터 제7항까지 및 제9항을 준용한다고 규정하고 있음.
- ☞ 따라서, 개정 법률 제18824호의 부칙 제2조에 따라 2022년 8월 4일 이전에 해체를 신청한 건은 건축위원회의 심의를 받을 필요가 없음.

+A. 건축위원회 심의 여부

	8월 4일 이전	8월 4일 이후	적용
경우①	최초 허가 신청		- 종전법(법률 제18340) 준용 - 심의 불필요
경우②		최초 허가 신청	- 개정법 (법률 제18824) 준용 - 심의 필요

Q51. 해체 허가(신고)와 변경 허가(신고)의 신청일에 따른 개정 법률 적용 대상은?

- ☞ 개정 법률 제18824호의 부칙 제2조(해체계획서의 작성·검토 자격 등에 관한 적용례)에서 제30조 및 제30조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 제30조제1항이나 같은 조 제2항의 개정규정에 따라 건축물 해체허가를 신청하거나 해체신고를 하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있음.
- ☞ 따라서, 다음 아래와 같이 개정 법률을 적용함.

+A. 해체의 허가 또는 신고사항의 변경 시 준용법

	8월 4일 이전	8월 4일 이후	적용
경우①	- 허가 신청 또는 신고		- 종전법(법률 제18340) 준용 (대상 : 허가 또는 신고)
경우②	- 허가 신청 또는 신고 & - 허가 또는 신고의 변경		- 종전법(법률 제18340) 준용 (대상 : 허가 또는 신고의 변경)
경우③	- 허가 신청 또는 신고	- 허가 또는 신고의 변경	- 종전법(법률 제18340) 준용 (대상 : 허가 또는 신고의 변경)
경우④		- 허가 신청 또는 신고 & - 허가 또는 신고의 변경	- 개정법 (법률 제18824) 준용 (대상 : 허가 또는 신고)
경우⑤		- 허가 신청 또는 신고 & - 허가 또는 신고의 변경	- 개정법 (법률 제18824) 준용 (대상 : 허가 또는 신고의 변경)

Q52. 건축위원회 심의는 국토안전관리원에 해체계획서 검토의뢰 전 받아야 하는지?

- ☞ 「건축물관리법」과 하위법령에 건축위원회 심의와 국토안전관리원 검토 순서에 대한 규정은 없으나 국토안전관리원의 '건축물의 해체계획서 검토에 관한 규정'에 따라 국토안전관리원에 해체계획서 검토를 의뢰한 후 지역 건축위원회 심의를 받을 필요.
- ☞ 또한, 국토안전관리원의 해체계획서 검토가 해체계획서의 공법, 순서 등의 적절성을 검토하기 위함이고, 건축위원회 심의의 경우 해체계획서 적정성을 포함하여 해체 허가의 여부를 검토하는 과정임을 고려할 필요.

Q53. 해체공사 감리교육의 이수시간 및 교육기관은?

- ☞ 「건축물관리법 시행규칙」 제13조의2제2항에 따라 신규교육은 35시간, 보수교육은 14시간임.
- ☞ 현재 지정된 해체공사감리교육기관은 '대한건축사협회'와 '국토안전관리원', '한국기술사회', '한국건축시공기술사협회', '한국건설안전기술사회'이며 해당 교육기관에서 교육을 시행하고 있음

Q54. 해체공사감리자 명부 등록을 신청하기 전까지 교육을 이수하여야 하는지?

- ☞ 「건축물관리법 시행규칙」 제13조의2제1항1호에 따라 해체공사감리자 명부에 등록되기 전이 아니라 해체공사감리자로 지정되기 전까지 해체공사감리 업무에 관한 교육을 받아야 함.
- ☞ 다만, 지자체가 해체공사감리자 모집 시 공고내용에 별도의 규정을 두었다면 그를 따를 수는 있음.

Q55. 매 3년이 되는 해의 기준일과 같은날 전까지 보수교육을 이수해야 하는지?

- ☞ 매 3년이 되는 해의 기준일과 같은날 전까지 보수교육을 이수해야 하며, 기한내 보수교육 이수가 불가할 경우 신규교육을 이수해야 함.

Q56. 해체공사감리자의 자격과 관련하여 건축사법 또는 건설기술진흥법에 따른 감리자격이 있는 자란?

- ☞ 「건축사법」에 따른 감리자격은 「건축사법」 제23조제1항 또는 같은 조 제9항 단서에 따라 시·도지사에게 건축사사무소의 개설신고를 한 자.
- ☞ 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격은 「건설기술 진흥법」제26조제1항 및 시행령 제44조에 따라 건설엔지니어링업의 업무범위를 건설사업관리업으로 시·도지사에게 등록한 자.

Q57. 해체 공사시공자도 해체공사 감리자로 지정이 가능한지?

- ☞ 「건축물관리법」 제31조제1항에 따라 감리자격이 있더라도 공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 계열회사는 감리자로 지정받을 수 없음.

Q58. 해체공사 현장에 의무적으로 감리원을 배치하여야 하는 건축물 대상은?

- ☞ 「건축물관리법 시행령」 제22조제2항의 제1호, 제2호에 해당하는 건축물.

+A. 건축물관리법 시행령 제22조제2항

1. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제2항에 따른 해체허가 대상인 건축물
2. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 해체신고 대상인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물
 - 가. 제21조제5항 각 호의 건축물
 - 나. 해체하려는 건축물이 유동인구가 많거나 건물이 밀집되어 있는 곳에 있는 경우 등 허가권자가 해체작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물

Q59. 「건축물관리법 시행령」 제23조의2제3항에 따르면 감리원 배치 인원인 1~2명인데, 1인 건축사 사무소의 경우 어떻게 감리자를 지정해야 하는지?

- ☞ 해체공사감리원이 2명 배치되는 현장일 경우 허가권자는 해체공사감리자가 감리업무가 가능한 감리원 인원을 확보했는지 또는 추가 확보가 가능한지를 검토하여 해체공사감리자를 지정할 필요.

Q60. 「건설기술진흥법」 제39조에 따라 발주청이 계약한 건설엔지니어링 사업자가 있는 건설 공사의 경우에도 「건축물관리법」에 따른 해체공사감리자를 지정받아야 하는지?

- ☞ 「건축물관리법」에 따라 해체공사허가 및 해체공사감리자를 지정받아야 함.
- ☞ 해체공사감리자의 지정과 관련하여서는 「건설기술진흥법」에 따른 감독 권한대행 등 건설 사업관리를 시행하고자 하는 경우 해당 건설엔지니어링 사업자를 해체공사감리자로 지정이 가능할 것이나, 「건축물관리법」에서 규정한 사항을 포함하여 업무범위 등을 조정하여야 함.
- ☞ 해체공사감리자의 중복 지정 예방을 위해 발주청은 건설엔지니어링 사업자 선정을 위한 발주 전에 해체공사감리자 지정권자(시장, 군수, 구청장)와 협의하여 동의를 받아야 함

Q61. 해체공사감리자 지정 시 향후 신축공사 감리자와 동일한 감리자를 지정할 수 있는지?

- ☞ 「건축물관리법 시행령」 제22조제3항에 따라 「건축법」 제25조제2항에 해당하는 건축물을 건축하는 경우로서 관리자가 요청하는 경우 허가권자에 의해 지정받은 해체공사감리자를 신축공사의 감리자로 지정할 수 있음.
- ☞ 다만, 건축물 해체 후 시행하는 신축공사가 허가권자가 지정하는 감리대상이 아닌 건축주가 공사감리자를 지정하는 공사인 경우에는 해당 공사감리자를 신축공사 전 시행하는 해체공사의 해체공사감리자로 지정하는 것은 불가.

Q62. 해체계획서 작성한자를 해체공사감리자로 지정할 수 있는지?

- ☞ 「건축물관리법시행규칙」 제13조제1항에 따라 관리자가 해체계획서를 작성한 자를 해체공사감리자로 지정해 줄 것을 요청하고, 해체계획서를 작성한 자가 영 제22조제1항 전단에 따른 명부에 포함되어 있는 경우, 해체계획서 작성한 자를 해체공사감리자로 우선할 수 있음.
- ☞ 영 제21조제5항 각 호의 건축물, 「건축법 시행령」 제91조의3제1항제1호, 같은 조 제5호의 대상 건축물로 한정함.

Q63. 정비사업 등 넓은 지역에 걸쳐 몇 개의 공구로 나뉘어져 해체공사가 이루어지는 경우 동일한 감리자를 지정할 수 있는지?

- ☞ 해체공사감리자의 지정과 관련한 운영방안은 지자체별 조례로 정하도록 운영 중이므로, 상기 사례와 같은 경우 원활한 사업관리를 위하여 사업주체가 동일한 경우, 공구별 감리자를 일괄하여 지정하는 방식 등도 가능.
- ☞ 이는, 원활한 사업관리를 위하여 사업주체가 동일한 경우 공구별 감리자를 일괄하여 지정할 수도 있도록 한 사항이며 이를 사전에 지자체로 조례로 반드시 담아야 하는 사항은 아님. 다만, 지자체 조례로 동일 감리 지정을 금지하는 규정이 있다면 동일 감리 지정을 허용할 수 없다는 취지임.

Q64. 여러 동의 건축물 해체를 일괄 접수한 경우 감리자, 감리원의 지정기준은?

- ☞ 접수된 해체공사 허가 건당 해체공사감리자를 지정하므로 여러 동 건축물의 해체 허가를 일괄접수할 경우 허가권자는 하나의 감리자를 지정함.
- ☞ 단, 「건축물관리법 시행령」 제23조의2에 따른 해체공사의 감리원 배치기준은 하나의 동별 연면적에 따라 인원을 배치하여야 하며, 여러 동을 동일한 날짜에 해체할 경우 각 동별로 다른 필요 감리원을 배치하여야 함.

Q65. 해체공사 감리자 지정방법 등 표준조례안이 배포되는지?

☞ 해체공사와 관련한 별도의 표준조례는 배포하지 않았으며, 「건축법」에 따른 허가권자 지정 감리제도와 유사하므로 이를 참고하여 조례를 제정할 필요.

Q66. 해체공사감리 대가기준은 요율 방식으로 해야하는 것인지? 아니면 실비정액가산방식으로 해야하는 것인지?

☞ 「건축물관리법 시행규칙」 제13조제4항에 따라 관리자가 공공기관의 장인 경우 건축물의 해체공사 감리비용은 요율방식 또는 실비정액가산방식으로 할수 있으며, 같은 규칙 제13조제5항에서 제4항에 따른 자가 아닌 관리자의 건축물 해체공사 감리비용은 같은 항의 감리비용을 참고하여 정할 수 있다고 규정함.

☞ 따라서, 관리자가 공공기관의 장이 아닌 경우 해체공사감리의 대가 산정은 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제23조를 참고하여 요율 방식 또는 실비정액가산방식 등으로 할 수 있음.

+A. 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제23조

- ① 「건축물관리법 시행규칙」 제13조제4항제1호에 따른 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요율은 [별표 2]에 따른 공공발주사업의 해체공사비에 대한 요율을 말한다.
- ② 제1항에 따른 요율은 해체공사의 난이도 등에 따라 요율의 10% 범위 내에서 조정할 수 있다.
- ③ 제1항에 따라 요율방식을 적용할 경우라도 해체공사 업무에 포함되지 않는 추가업무비용은 별도의 실비로 계상하도록 한다.
- ④ 「건축물관리법 시행규칙」 제13조제4항제2호에 따라 실비정액가산방식을 적용하는 경우 직접인건비, 직접경비, 제경비, 기술료 등은 다음 각 호의 사항을 따른다.
 1. 직접인건비 : 해당 건축물 해체공사 감리업무에 종사하는 기술자의 인건비로서 투입된 인원수에 엔지니어링기술자의 기술등급별 노임단가를 곱하여 계산한다. (건축사 및 건축사보의 노임단가는 기술사 및 기술자의 노임단가에 준한다)
 2. 직접경비 : 해당 건축물 해체공사 감리업무에 필요한 숙박비, 제출도서의 인쇄 및 복사비, 사무공간 임대비(별도의 사무실을 제공받는 경우는 제외한다) 등으로서 실제 소요비용으로 한다.
 3. 제경비 : 직접비(직접인건비 및 직접경비를 말한다)에 포함되지 아니하는 비용으로 임원, 서무, 경리직원의 급여, 소프트웨어 라이선스비 등을 포함한 것으로서 직접인건비의 110~120%로 한다.
 4. 기술료 : 건축물 해체공사 감리자가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가로서 조사연구비, 기술개발비, 이윤 등을 포함하며 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20~40%로 한다.

Q67. 발주청에서 입찰 등 따라 해체공사감리자 지정이 가능한지?

- ☞ 「건축물관리법」 제31조제1항에 따라 허가권자는 해체공사감리자로 지정하여 해체공사감리를 하게 하여야 하며, 「건축물관리법 시행령」 제22조제1항에 따라 시·도지사는 법 제31조제1항에 따른 감리자격이 있는 자를 대상으로 모집공고를 거쳐 명부를 작성하고 관리해야 하며, 같은 조 제2항에 따라 허가권자는 법 제31조제1항에 따라 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우 제1항의 명부에서 해체공사감리자를 지정해야 함.
- ☞ 건축물관리법령에 따라 입찰, 수의계약 등 허가권자로부터 감리자가 지정되면 관리자는 지정된 감리자와 건축물관리법령에 따라 감리계약을 체결 가능.

7 해체공사감리자 업무

Q68. 해체공사 감리자 업무 범위는?

- ☞ 「건축물관리법」 제32조제1항에서 및 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제21조제1항에 따라 감리자는 아래와 같은 업무를 수행해야 함.
- ☞ 또한 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제31조에 따라 감리자는 제반 안전관리를 위하여 다음 각 호의 업무를 수행해야 함.

+A. 「건축물관리법」 제32조제1항

1. 해체작업순서, 해체공법 등 해체계획서에 맞게 공사하는지 여부의 확인
2. 현장의 화재 및 붕괴 방지 대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 추락 및 낙하 방지대책 등 안전관리대책에 맞게 공사하는지 여부의 확인
3. 해체 후 부지정리, 인근 환경의 보수 및 보상 등 마무리 작업사항에 대한 이행 여부의 확인
4. 해체공사에 의하여 발생하는 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 건설폐기물이 적절하게 처리되는지에 대한 확인
5. 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 해체공사의 감리에 관한 사항

+A. 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제21조제1항

1. 해체계획서의 적정성 검토
2. 해체계획서에 따라 적합하게 시공하는지 검토·확인
3. 구조물의 위치·규격 등에 관한 사항의 검토·확인
4. 사용자재의 적합성 검토·확인
5. 재해예방 및 시공 안전관리
6. 환경관리 및 폐기물 처리 등의 확인

+A. 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제31조제1항

1. 해체작업자가 「산업안전보건법」등 관계법령에 따른 안전조직을 갖추었는지 여부의 검토·확인
2. 시공계획과 연계된 안전계획의 수립 및 그 내용의 실효성 검토
3. 유해 및 위험 방지계획의 내용 및 실천 가능성 검토
4. 안전관리계획의 이행 및 여건 변동 시 계획변경 여부 확인
5. 위험장소 및 작업에 대한 안전조치 이행 여부 확인
6. 안전표지 부착 및 유지관리 확인
7. 안전통로 확보, 자재의 적치 및 정리정돈 등 확인
8. 그 밖에 현장 안전사고 방지를 위해 필요한 조치

Q69. 해체공사 감리일지는 어떤 양식에 작성하며 언제 어디에 제출해야 하는지?

☞ 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제33조에 따라 감리자는 해체작업자로부터 일일 작업계획서를 제출받아 보관하고 계획대로 작업이 추진되었는지 여부를 확인한 후, 별지 제2호서식에 따른 공사감리일지를 법 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 기록하여야 함.

Q70. 해체공사 감리업무에 관한 매뉴얼이 있는지?

☞ 「건축물 해체공사 감리업무 매뉴얼」을 2022년 1월 28일 각 기관*에 문서로 배포(국토교통부 건축안전과-435호)하였으며, 국토안전관리원 홈페이지(<https://kalis.or.kr>)에도 등재하였음.

* 교육부, 국방부, 17개 광역시·도, 한국토지주택공사, 국토안전관리원, 대한건축사협회, 한국건축구조기술사회, 한국건축시공기술사협회

Q71. 감리업무를 수행하지 않은 날에도 감리일지를 등록해야 하는지?

☞ 제32조제6항에 따라 해체공사감리자는 그날 수행한 해체작업에 관하여 건축물 생애이력 정보체계에 매일 등록해야 함. 이때 '매일'은 해체감리업무를 수행하지 않는 날은 제외한 해체감리업무를 수행하는 날을 의미.

Q72. 해체공사감리자가 해체감리완료보고서를 해당 관리자 및 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것 포함)한 후, 관리자가 건축물 해체공사 완료신고를 할 때, 해체공사 완료신고서(「건축물관리법 시행규칙」 별지 제10호서식)에 해체공사감리자의 서명이 반드시 필요한지?

☞ 「건축물관리법」 제32조제8항에 따른 해체감리완료보고서를 해체공사감리자가 제출하였다는 것은 건축물 해체계획서에 따른 해체작업 및 폐기물 반출이 완료된 상태이므로, 행정의 목적을 고려할 때 감리자의 서명이 없어도 절차상 문제없음.

Q73. 해체감리원 배치기준 중 건설기술진흥법에 따른 특급기술인의 분야는?

- ☞ 건축물관리법시행령 제23조의2제2항제1호제나목에 의한 "「건설기술 진흥법」 제39조에 따른 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 사람으로서 특급기술인은 건축분야에 해당

8

해체공사 감리원 배치

Q74. 해체공사 감리원이 해체공사 감리자 사무소에 반드시 소속되어 있어야 하는지?

- ☞ 「건축물관리법 시행령」 제23조의2제2항에 해당되는 배치 감리원은 해체공사감리자의 소속 이어야 함.

Q75. 해체공사감리원으로 배치 시, 교육을 이수해야 하는지? 언제까지 이수하면 되는지?

- ☞ 2022. 8. 4. 개정 시행된 「건축물관리법」 제31조의2제1항에 따라 해체공사감리 업무를 하려는 해체공사감리원은 해체공사감리 업무에 관한 교육을 받아야 함.
- ☞ 「건축물관리법 시행규칙」 제13조의2제1항1호에 따라 감리원으로 배치되기 전까지 해체공사감리 업무에 관한 교육을 받아야 함.

Q76. 건축물 해체공사 감리원은 상주 감리인지 비상주 감리인지?

- ☞ 2021년 10월 28일 「건축물관리법 시행령」 제23조의2가 신설되면서 해체공사 감리의 상주 감리가 의무화되었으며, 개정 대통령령 제32096호(2021.10.28.) 부칙 제1조에 따라 2021년 10월 28일부터 시행되었음.
- ☞ 또한, 「건축물관리법」 및 「건축물관리법 시행령」 등에서 비상주 감리원에 대한 배치 의무 규정은 두고 있지 않음.

+A. 부 칙 <대통령령 제32096호, 2021. 10. 28.>

* 제1조(시행일) 이 영은 2021년 10월 28일부터 시행한다.

Q77. 해체공사 감리원의 배치 기간은?

- ☞ 「건축물관리법」 제31조제3항에 따라 전체 해체공사 기간 동안 해체공사 현장에 감리원을 배치할 것이라고 규정하고 있는 바, 해체공사 전체 기간 동안 배치되어야 함.

Q78. 「건축물관리법 시행령」 제23조의2제2항제2호 및 제3항제3호에 따라 필수확인점에 건축사와 특급기술인을 배치하는 경우 현재 배치된 감리원 이외에 추가 배치인지 또는 교체인지?

- ☞ 필수확인점에 다른 경우 배치해야 하는 건축사 또는 특급기술인은 기존 감리원과 교체도 가능하고 기존 감리원 이외에 추가적으로 배치도 가능함.

9

해체작업자

Q79. 해체공사를 시행할 수 있는 해체작업자의 자격은?

- ☞ 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제2조제2호에서 "해체작업자"란 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자로서 법 제32조의2에 따른 해체작업자의 업무를 수행하는 자를 말한다고 정의하고 있음.
- ☞ 다만, 면허 및 자격 등 세부적인 사항은 「건설산업기본법」 및 관련 하위법령 규정에 따름.

Q80. 해체공사를 시행할 때 시공자 제한 및 건설기술인의 현장배치 기준은 어떤 규정을 따라야 하나?

- ☞ 「건축물관리법」 제5조에서 건축물관리에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다고 규정하고 있음.
- ☞ 그러나, 동 사항은 「건축물관리법」에서 규정하고 있지 아니한 바, 동 사항은 「건설산업기본법」상의 관련 규정을 따를 필요.

Q81. 해체공사시 공사 안내표지판을 설치해야하는지?

- ☞ 「건축물관리법」 제5조에 따르면 이 법에서 정하는 사항 외에 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 그 규정에 따르도록 되어 있음.
- ☞ 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따르면 해체공사는 건설공사에 포함되며, 같은 법 제42조에는 건설사업자로서 건설공사의 공사명, 발주자, 시공자, 공사기간 등을 적은 표지를 건설공사 현장 인근의 사람들이 보기 쉬운 곳에 게시하도록 하고 있음.
- ☞ 따라서, 해체작업자(건설사업자)는 「건설산업기본법」에 따라 안내표지판을 설치하여야 함.