2022년 8월부터

# 건축물 해체(철거) 제도 이렇게 바뀌었습니다!

- 해체계획서 내실화를 위한 전문가 작성기준 신설 및 건축 심의 도입
- 해체감리 업무 강화로 철저한 현장 관리

국토교통부 국토안전관리원

## 달라진 건축물 해체제도(2022년 8월 4일 시행)

### 해체공사 신고·허가 절차 강화

**● 해체공사 신고절차**

관리자 (해체계획서 작성 · 제출) → 허가권자 (제출서류 확인 · 검토 해체 신고 확인증 발급) → 관리자 (해체공사 수행)

관리자 (해체공사 완료(멸실)신고) → 허가권자 (완료 · 멸실 신고확인증 발급) → 기술자 (해체계획서 검토 및 서명날인)

※ 해체신고 대상도 국토교통부 고시에 따른 건축물해체계획서 작성기준 준수

**● 해체공사 허가절차**

관리자 (해체계획서 제출) → 허가권자 (제출서류 확인 · 검토 지역건축위원회 심의) → 허가권자 (해체허가서 발급 해체공사 감리자 지정)

관리자 (해체공사 착공신고) → 국토안전관리원 (해체계획서 검토 (특수구조 건축물 등)) → 기술자 (해체계획서 작성 및 서명날인)

허가권자 (현장점검 실시 착공신고 확인증 발급) → 관리자 (해체공사 실시 해체공사 완료(멸실)신고) → 허가권자 (완료 · 멸실 신고필증 교부)

※ 접수시스템 변경: 건축행정시스템 세움터 → 건축물 생애이력관리시스템 (https://blcm.go.kr)

### 해체공사 변경신고·허가 절차 신설

**● 해체공사 중 변경신고, 변경허가를 받아야 하는 경우**

| | |
|---|---|
| 변경신고 | ▸ 착공예정일(30일 이상 변경하는 경우로 한정)<br>▸ 해체작업자, 하수급인 및 현장관리인과 현장배치 건설기술자 변경 |
| 변경허가 | ▸ 해체공법 ▸ 해체하는 부분 및 면적<br>▸ 해체작업의 순서 ▸ 해체공사 현장의 안전관리대책<br>▸ 해체장비의 종류 ▸ 해체 대상 건축물의 석면 함유 여부 |

※ 변경신고 · 허가 절차는 22년 8월 4일 이후 건축물 해체허가를 신청하거나 해체신고를 하는 경우부터 적용

※ 변경신고 · 허가 절차는 건축물 해체 신고·허가 절차를 준용



### 건축물 해체의 신고 및 허가 대상 확대

| | | |
|---|---|---|
| 신고 | 일부해체 | 주요구조부(「건축법」제2조제1항제7호)를 해체하지 않는 건축물의 해체 |
| | 전면해체 | 연면적 500㎡미만/건축물 높이 12m미만/지상층과 지하층을 포함하여 3개층 이하인 건축물 |
| | 그 밖의 해체 | 바닥면적 합계 85㎡ 이내 증축 · 개축 · 재축 (3층 이상 건축물의 경우 연면적의 1/10 이내) 연면적 200㎡미만+3층 미만 건축물 대수선 관리지역 등에 있는 높이 12m 미만인 건축물 |
| 허가 | 신고대상 외 건축물 | |

※ 신고대상이더라도 해당 건축물 주변에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우 해체 허가를 받아야함

### 해체계획서 작성 · 검토 절차 강화

| 구 분 | 개정 | | 기술자 |
|---|---|---|---|
| | 작성 | 검토 | |
| 신고 대상 | 관리자 | 기술자 | ▸ 건축사사무소 개설 신고를 한 자<br>▸ 기술사사무소를 개설등록한 자 (건축구조, 건축시공, 건설안전기술사) |
| 허가 대상 | 기술자 | – | |

### 지역건축위원회 심의절차 신설

| | |
|---|---|
| 적용 대상 | ▸ 건축물의 해체를 허가하려는 경우<br>▸ 신고 대상 중 허가권자가 전문적인 검토가 필요하다고 판단되는 경우 |

### 허가기관 해체공사 현장 점검 의무화

- 해체공사 착공신고를 수리하는 경우
- 감리자가 건축물 생애이력 관리시스템에 해체현장 관리업무를 지속적으로 등록하지 아니하여 정당한 사유의 유무를 확인하려는 경우
- 변경허가를 수리하는 등 허가권자가 현장점검이 필요하다고 판단하는 경우
- 필수확인점의 해체 등 시 · 군 · 구 조례로 정하는 경우

※ 허가권자는 현장점검 업무를 법 제18조1항에 따른 건축물관리 점검기관에 위탁가능

### STOP 국토안전관리원의 검토 대상은?

- 「건축법 시행령」 제2조제18호 나목 또는 다목에 따른 특수구조 건축물
- 10톤 이상의 장비를 올려 해체하는 건축물
- 폭파하여 해체하는 건축물

* 변경신고 · 변경허가 절차에서도 동일

### STOP 해체계획서 작성 및 검토 기준은?

- 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」
- 「건축물 해체계획서 작성 매뉴얼 및 표준서식」

문의전화

국토안전관리원 건축물관리지원센터

Tel. 1588-8788


## 건축물 해체계획서의 작성 기준 개정

| 해체공사 개요 | 사전준비 단계 | 건축설비의 이동·철거·보호 등 |
|---|---|---|
| 공사개요 관리조직 예정공정표 등 | 건축물주변조사 해체대상건축물 조사 유해물질/환경공해 조사 | 지하매설물 조치 계획 장비이동 계획 가시설물 설치 계획 |

| 환경관리 계획 | 안전관리 대책 | 해체공법 및 보강계획 |
|---|---|---|
| 소음 · 진동 관리 해체물 처리 계획 부지정리 등 | 해체작업자 안전관리 주변 통행 · 보행자 안전관리 등 | 해체공법 선정 구조안전 · 보강계획 등 (안전점검표 작성) |

## 해체공사감리자 지정 및 자격 요건 강화

### ● 해체공사감리자 지정 및 교체

| | |
|---|---|
| 지정 대상 | ▸ 허가대상 건축물<br>▸ 국토안전관리원 검토대상 건축물<br>▸ 신고대상 중 허가권자가 필요하다고 인정하는 건축물 |
| 교체 대상 | ▸ 지정에 관한 서류를 부정 또는 거짓으로 제출 한 경우<br>▸ 관리자 또는 해체작업자의 위반사항이 있음을 알고도 해체작업의 시정, 중지를 요청하지 않은 경우<br>▸ 건축물 생애이력 관리시스템에 해체현장 관리업무를 지속적으로 등록하지 않는 경우<br>▸ 시행령 23조 각 호에 해당하는 경우 |

### ● 해체공사감리자 자격

| | |
|---|---|
| 자격 요건 | ▸「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」 따른 감리자격이 있는자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다.)<br>▸ 해체공사 감리업무 신규교육 또는 보수교육을 3년 이내에 이수한 자 |

## 건축물 해체공사 감리업무 절차 강화

### ● 공사시행 단계의 감리업무

| | |
|---|---|
| 감리 업무 | **다음 각호의 사항을 건축물 생애이력 정보체계에 매일 등록**<br>▸ 1) 공종, 감리내용, 지적사항 및 처리결과<br>▸ 2) 안전점검표 현황<br>▸ 3) 현장 특기사항(발생사항, 조치사항 등)<br>▸ 4) 해체공사감리자가 현장관리 기록을 위하여 필요하다고 판단하는 사항<br>* 감리업무 중 필수확인점에 이르게 되면 감리자(건축사 또는 특급기술인)는 해당 작업이 진행되고 있는 현장을 직접 확인하고, 촬영일자가 표시된 사진 및 동영상을 보관해야함 |



## 구조안전성 검토보고서 첨부기준 신설

▸ 건축물에 장비를 올려서 해체하는 경우 또는 허가권자가 구조안전성 검토가 필요하다고 판단하는 경우에는 구조안전성 검토보고서를 첨부해야함

## 안전점검표 필수확인점 작성예시 추가

◈ **해체작업순서에 따른 공사 주요사항(필수확인점★) 기재**

- ▸ 가시설물의 적정성, 인접도로 및 보도구간의 안전대책 등
- ▸ 잭서포트 설치 상태, 잔재물 반출계획, 작업자 안전관리 등
- ▸ 해체장비의 제원 확인, 해체순서 준수, 도로변 전도방지 대책 등
- ▸ 주변 인접건축물 계측관리, 흙막이 가시설물 적정성 확인 등

★ **필수확인점이란?**
공사의 수행 과정에서 다음 단계의 공정을 진행하기 전에 해체공사 감리자의 현장점검에 따른 승인을 받아야 하는 공사 중지점

## 해체공사감리자 지정 절차

| 모집공고 | 해체공사감리자 등록 및 명부 작성 | 명부에서 지정 및 통보 |
|---|---|---|

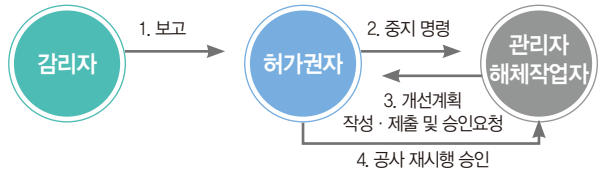
※ 해체공사감리자의 명부 작성 · 관리 및 지정에 필요한 사항은 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있음

## 해체공사 감리업무 절차

◈ **주요업무 :** 해체공사 기간 중 현장에서 해체계획서에 맞게 공사하는지 여부 확인

| 공사시행 전 단계 | 공사시행 단계 | 공사완료 단계 |
|---|---|---|
| 감리업무 착수준비 해체계획서 검토, 현지 여건 조사 | 공정 · 시공관리, 안전 · 환경관리 (사진촬영 · 보관) | 감리업무 기록관리 결과 보고 등 |

## STOP 공사 중 문제 발생 시 시정 · 중지 요청은?

◈ **해체작업이 안전하게 수행되기 어려운 경우**

◈ **감리자의 시정 · 중지 요청을 받고도 해체작업을 계속하는 경우**