

건축물 해체(철거) 제도 이렇게 바뀌었습니다!

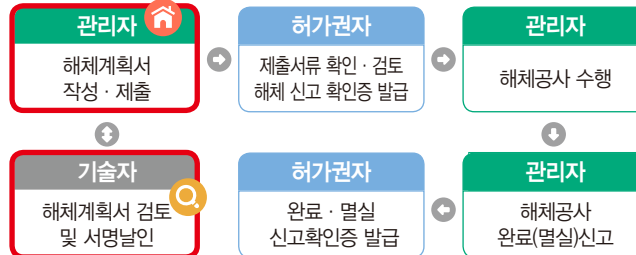
2022년 8월부터

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

달라진 건축물 해체제도(2022년 8월 4일 시행)

해체공사 신고·허가 절차 강화

● 해체공사 신고절차



※ 해체신고 대상도 국토교통부 고시에 따른 건축물해체계획서 작성기준 준수

● 해체공사 허가절차



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

해체공사 변경신고·허가 절차 신설

● 해체공사 중 변경신고, 변경허가를 받아야 하는 경우

변경 신고	▶ 착공예정일(30일 이상 변경하는 경우로 한정) ▶ 해체작업자, 하수급인 및 현장관리인과 현장배치 건설기술자 변경
변경 허가	▶ 해체공법 ▶ 해체작업의 순서 ▶ 해체장비의 종류 ▶ 해체하는 부분 및 면적 ▶ 해체공사 현장의 안전관리대책 ▶ 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
그 밖의 해체	전면해체	연면적 500㎡ 미만/건축물 높이 12m 미만/지상층과 지하층을 포함하여 3개층 이하인 건축물
허가	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	

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

해체계획서 작성·검토 절차 강화

구분	개정	기술자
작성	검토	
신고 대상	관리자	기술자
허가 대상	기술자	-

▶ 건축사사무소 개설 신고를 한 자
▶ 기술사사무소를 개설등록한 자
(건축구조, 건축시공, 건설안전기술사)

지역건축위원회 심의절차 신설

적용 대상	▶ 건축물의 해체를 허가하려는 경우 ▶ 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

국토안전관리원의 검토 대상은?

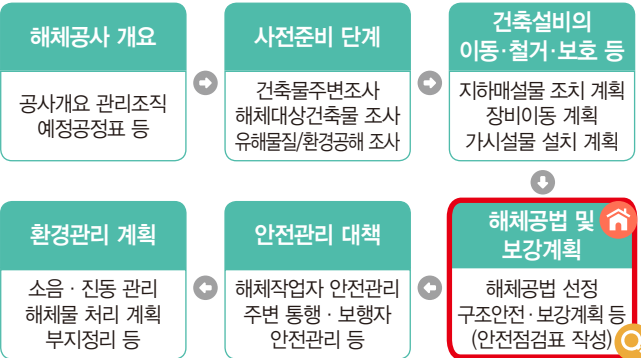
- ▶ 「건축법 시행령」 제2조제18호 나목 또는 다목에 따른 특수구조 건축물
 - ▶ 10톤 이상의 장비를 올려 해체하는 건축물
 - ▶ 폭파하여 해체하는 건축물
- * 변경신고·변경허가 절차에서도 동일

해체계획서 작성 및 검토 기준은?

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



건축물 해체계획서의 작성 기준 개정



해체공사감리자 지정 및 자격 요건 강화

● 해체공사감리자 지정 및 교체

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

● 해체공사감리자 자격

자격 요건	▶ 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」 따른 감리자격이 있는자(공사 시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다.) ▶ 해체공사 감리업무 신규교육 또는 보수교육을 3년 이내에 이수한 자
-------	---

건축물 해체공사 감리업무 절차 강화

● 공사시행 단계의 감리업무

다음 각호의 사항을 건축물 생애이력 정보체계에 매일 등록

감리 업무	▶ 1) 공중, 감리내용, 지적사항 및 처리결과 ▶ 2) 안전점검표 현황 ▶ 3) 현장 특기사항(발생사항, 조치사항 등) ▶ 4) 해체공사감리자가 현장관리 기록을 위하여 필요하다고 판단하는 사항 * 감리업무 중 필수확인점에 이르게 되면 감리자(건축사 또는 특급기술인)는 해당 작업이 진행되고 있는 현장을 직접 확인하고, 촬영일자가 표시된 사진 및 동영상상을 보관해야함
-------	---

구조안전성 검토보고서 첨부기준 신설

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

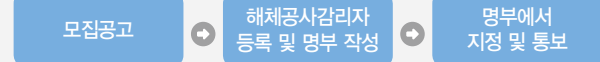
안전점검표 필수확인점 작성예시 추가

- ◆ 해체작업순서에 따른 공사 주요사항(필수확인점 ★) 기재
 - ▶ 가시설물의 적정성, 인접도로 및 보도구간의 안전대책 등
 - ▶ 잭소프트 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

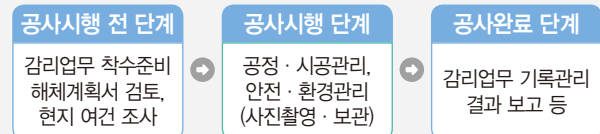
해체공사감리자 지정 절차



※ 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

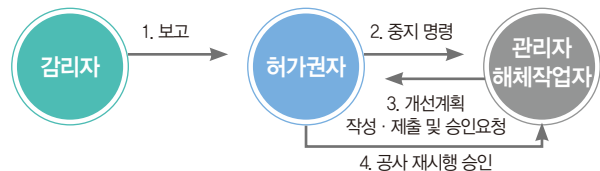


공사 중 문제 발생 시 시정·중지 요청은?

- ◆ 해체작업이 안전하게 수행되기 어려운 경우



- ◆ 감리자의 시정·중지 요청을 받고도 해체작업을 계속하는 경우



문의전화



국토안전관리원 건축물관리지원센터

Tel. 1588-8788