

1. 개정이유

건축물의 해체공사 안전강화를 위해 「건축물관리법」이 개정(법률 제18824호, 2022. 2. 3. 공포, 2022. 8. 4. 시행)됨에 따라 건축물 해체신고를 하고자 하는 경우에도 해당 기준이 적용됨을 명확히 하고, 감리자 교육, 감리대가기준, 해체작업순서 등 제도의 운영에 필요한 세부적인 사항을 규정하기 위함

2. 주요내용

가. 해체감리자 등 용어의 정의 명확화 및 인용조항 수정(안 제2조)

해체감리자의 정의를 지정을 받고 계약을 체결하여 해체공사감리 업무를 수행하는 자로 명시하고 법률 인용조항 수정

나. 기준 적용범위를 해체신고 대상까지 확대(안 제3조)

해체신고를 하는 경우에도 해체계획서의 전문가 검토를 받도록 하였으므로 해체신고의 경우에도 해당 고시가 적용됨을 명시

다. 해체공사 감리자 보수교육 교과내용 및 이수기준 마련(안 제22조 및 별표1, 별표1의2)

해체공사 감리자 신규교육의 평가과목에 대한 세부기준을 마련하고 신규교육이 당초 16시간에서 35시간으로 강화된 점을 고려하여 보수교육도 14시간으로 강화하고 보수교육 교과내용을 규정함. 또한, 감리자 교육의 이수기준을 명확히 하고자 함

라. 감리대가기준 명확화(안 제23조 및 별표2)

감리대가기준인 해체공사비에 대한 요율방식과 실비정액가산방식

의 세부사항을 규정

3. 참고사항

가. 관계법령 : 해당사항 없음

나. 예산조치 : 해당사항 없음

다. 합 의 : 국무조정실 등과 합의되었음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준 일부개정고시안

건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “제31조”를 “제31조 , 제31조의2”로 하며, “업무 및 대가기준”을 “업무, 대가기준 및 감리업무 교육”으로 한다.

제2조제2호 중 “지정받은”을 “지정받고 계약을 체결하여 법 제32조에 따른 해체공사감리업무를 수행하는”으로 하고, 같은 조 제3호 중 “해체공사”를 “법 제32조의2에 따른 해체작업자의 업무”로 하며, 제2조제4호 중 “법 제30조제3항”을 “법 제30조제4항 또는 같은 조 제5항”으로 하고, 같은 조 제7호를 삭제하며, 같은 조 제8호를 제7호로 한다.

제3조 중 “받고자”를 “받거나 신고를”로 하고 “법 제31조 및 제32조에 따라 해체공사 감리업무를 수행하는 경우에 적용한다.”를 “법 제31조에 따라 해체공사 감리업무를 수행하거나 법 제32조에 따라 해체작업을 수행하는 경우에 적용한다.”로 한다.

제2장의 제목 “해체계획서의 작성”을 “해체계획서의 작성 및 검토”로 한다.

제4조의 제목 “해체계획서의 검토 등”을 “해체계획서의 작성 및 검토 등”으로 하고, 제4조제1항과 같은조 제2항은 다음과 같이 하며, 같은 조

제3항 삭제한다.

① 법 제30조제4항 또는 같은조 제5항에 따라 해체계획서를 작성하거나 검토하는 경우 이 장에 따른 해체계획서의 작성 및 검토에 관한 사항이 포함되도록 작성하거나 검토하여야 한다.

② 영 제21조제5항 각 호에 해당하는 건축물의 해체계획서 검토와 관련된 구체적인 방법 및 실시 요령 등에 관하여 필요한 세부사항은 국토안전관리원이 따로 정할 수 있으며, 이 경우 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

제5조제1항제1호 중 “현재용도”를 “현재 용도”로 한다.

제11조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 건축물의 배치, 해체 장비 등을 고려하여 해체 작업순서를 변경하여 작성할 수 있다.

제13조“제2항”을 “제1항”으로 하며, 같은 조 “제2항(중전의 제1항)”을 다음과 같이 하며, 같은 조 “제4항을” 다음과 같이 신설한다.

② 건축물에 장비를 올려서 해체하거나 허가권자가 검토가 필요하다고 판단한 경우 다음 각 호의 내용을 포함한 구조안전성 검토보고서를 첨부하여야 한다.

1. ~ 5. (생략)

④ 제3항에 따라 필수확인점을 표기하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 마감재 해체공정 착수 전 : 가시설물의 적정성 확인, 인접도로 및 보도구간에 대한 안전대책 등

2. 지붕 해체공정 착수 전 : 잭서포트 설치 상태, 잔재물 반출계획, 작업자 안전관리 등
3. 중간층 해체공정 착수 전 : 해체장비의 제원 확인, 해체순서 준수, 도로변 전도방지 대책 등
4. 지하층 해체공정 착수 전 : 주변 인접건축물 계측관리, 가시설물 (스트러트 등) 적정성 확인 등
5. 해체공사 현장을 고려하여 필요하다고 판단되는 사항

제22조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 항(종전의 제목 외의 부분) 중 “「건축물관리법 시행규칙」 제13조제1항”을 “「건축물관리법 시행규칙」 제13조의2제2항”로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 법 제31조의2제2항에 따라 지정받은 해체공사 교육기관은 효과적인 교육을 위하여 [별표 1의2]의 건축물 해체감리자 교육의 근태 및 평가 관리기준에 따라 교육을 실시하고 교육생을 평가하여야 한다.

제23조제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 중 “비상주감리의 경우 [별표 2]에 따라 해체공사비에 일정요율을 곱하여 산출하는 것을 원칙으로 하며,”를 “제1항에 따른 요율은”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “제2항”을 “제1항”으로 하고, 같은 조 제4항을 다음과 같이 한다.

- ① 「건축물관리법 시행규칙」 제13조제4항제1호에 따른 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요율은 [별표 2]에 따른 공공발주사업의 해체공사비에 대한 요율을 말한다.

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.

제30조를 삭제하고, 제33조 앞에 “제4장 보고 등”을 “제4장 보고 등”으로 한다.

별표 1의 제목 중 “해체공사 감리자의 교과내용 및 교육시간”을 “해체공사 감리자의 교과내용 및 교육시간(제22조제1항 관련)”으로 하고, 별표

1 기호(□) 제1호 중 “지침”을 “기준”으로 하며, 같은 란 제1호의 내용란 중 “관련지침”을 “관련기준”으로 하고, 같은 표 기호(□)를 다음과 같이 한다.

□ 해체공사 감리업무 보수교육

교 과 목	시간	내 용
1. 법령 및 기준 해설	2	법령 및 기준 개정사항 등 해설
2. 해체공사 사고사례와 예방	2	해체공사 안전관리 부실 및 사고사례 설명
3. 해체현장 안전관리 요령	2	해체공사 현장 필수확인점 확인 및 안전관리 요령
4. 해체공사 구조검토 요령	3	해체공사 구조안전 검토 요령 설명
5. 건설기계 및 장비운용	2	건설기계의 특성 및 해체장비 운용에 대한 이해
6. 보고서 작성 사례	2	감리수행결과 등 감리완료보고서 작성 요령 설명
7. 등록 및 행정절차	1	피교육생 오리엔테이션, 설문조사 등
소 계	14	

별표 1의2를 다음과 같이 신설한다.

건축물 해체감리자 교육의 근태 및 평가관리기준 (제22조제2항 관련)

구 분	관 리 기 준
1. 이수기준	<p>가. 근태평가점수의 20%와 학습평가점수의 80%를 합하여 최종점수를 산정하며, 최종점수가 70점 이상인 경우 해당 교육과정을 이수한 것으로 본다.</p> <p>나. 최종점수가 70점 미만인 경우 2회에 한하여 학습평가를 재 실시 할 수 있다.</p> <p>다. 나목에 따른 재 실시에도 불구하고 최종점수가 70점 미만인 교육생의 경우 해당 교육과정을 이수하지 않은 것으로 보며, 해당 차수의 교육과정 이후에 교육과정을 다시 이수하려는 경우 교과목 중 학습평가만 받을 수 있다. (이 경우 평가 외의 교과목은 이수한 것으로 본다)</p> <p>라. 제2호다목에 따라 근태관리기준을 미달한 경우 제1호가목에 따른 최종점수와 상관없이 해당 교육과정을 이수하지 않은 것으로 본다.</p> <p>마. 교과과정 중 직계존비속의 사망 등 부득이하게 교육을 이수치 못하는 경우</p>

	차기 교육과정을 이수할 수 있도록 교육기관이 필요한 조치를 하여야한다.
2. 근태 관리기준	<p>가. 근태관리기준에 따라 절대평가(100점 만점)로 근태평가점수를 산정한다.</p> <p>나. 교과목별 출결은 해당 교과목의 교육시작전 교육생의 개별 서명이나 기타 확인방법 등을 통해 실시한다.</p> <p>다. 총 교과목의 수업시간 중 이수한 교과목의 수업 시간이 80% 이상이어야 하며, 80%미만인 경우 근태관리기준을 미달한 것으로 본다.</p> <p>라. 교육생의 대리출석, 교육진행 방해 등의 부적절한 행위로 교육의 실시 목적을 현저히 달성하기 어렵다고 판단되는 경우 근태관리기준을 미달한 것으로 본다.</p>
3. 학습 평가기준	<p>가. 학습평가기준에 따라 절대평가(100점 만점)로 학습평가점수를 산정한다.</p> <p>나. 학습평가는 해당 교육과정의 교과목을 모두 교육한 이후 실시하며, 교육기관이 학습목표가 달성되었는지 충분히 평가할 수 있도록 평가문제(객관식·단답형·주관식 등의 형태)를 출제하고 평가를 실시한다.</p> <p>다. 교육기관은 학습평가 문제가 매 과정마다 동일하게 실시하지 않도록 하여야 한다.</p>

별표 2의 제목 “공공발주사업에 대한 해체공사 감리대가 기준(제23조제 2항 관련)”을 “공공발주사업의 해체공사비에 관한 요율(제23조제1항 관련)”로 하고, 같은 별표 비고 제1호를 삭제하며, 같은 별표 비고 제2호를 제1호로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 2022년 8월 4일부터 시행한다.

제2조(해체계획서의 작성·검토 등에 관한 적용례) 제3조, 제4조, 제11조, 제13조 개정규정은 이 고시 시행 후 법 제30조제1항 또는 같은 조 제2항의 개정규정에 따라 건축물 해체허가를 신청하거나 해체신고를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(해체공사감리대가의 기준에 관한 적용례) 제23조의 개정규정은 이 고시 시행 후 건축물 해체공사 감리계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
<p>제1조(목적) 이 기준은 「건축물관리법」 제30조, <u>제31조</u> 및 제32조의 규정에 의하여 건축물의 해체계획서의 작성, 감리자의 지정방법, 감리자의 <u>업무 및 대가기준</u> 등에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.</p> <p>제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. “해체공사감리자”란 법 제31조제1항에 따라 해체공사 감리업무를 <u>지정받은</u> 자(이하 “감리자”라 한다)를 말한다.</p> <p>3. “해체작업자”란 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자로서 <u>해체공사</u>를 수행하는 자를 말한다.</p> <p>4. “관계전문가”란 법 제30조제3항 각 호의 어느 하나에 해당</p>	<p>제1조(목적) ----- ----- <u>제31조</u> , <u>제31조</u> <u>의2</u> ----- ----- -----<u>업무, 대가</u> <u>기준 및 감리업무 교육</u> ----- -----.</p> <p>제2조(용어의 정의) ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- <u>지정받고 계약을 체결하여 법 제32조에 따른 해체공사감리업무를 수행하는</u> ----- -----.</p> <p>3. ----- ----- ----- <u>법 제32조의2에 따른 해체작업자의 업무</u>----- -----.</p> <p>4. ----- <u>법 제30조제4항 또는 같은 조 제5항</u> -----</p>			

하는 자를 말한다.

5.·6. (생략)

7. “필수확인점”이란 공사의 수행 과정에서 감리자의 입회 점검 및 서면 승인 없이는 다음 단계의 공정으로 진행할 수 없는 ‘공사 중지점’을 말한다.

8. (생략)

제3조(적용범위) 이 기준은 법 제30조에 따른 건축물 해체계획서를 작성하여 건축물 해체의 허가를 받고자 하는 경우와 법 제31조 및 제32조에 따라 해체공사 감리업무를 수행하는 경우에 적용한다.

제2장 해체계획서의 작성

제4조(해체계획서의 검토 등) ① 관리자는 건축물의 해체 허가를 받으려면 법 제30조제3항 및 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제21조제4항에 따른 자격을 갖춘 자의 검토를

-----.

5.·6. (현행과 같음)

<삭제>

7. (현행 제8호와 같음)

제3조(적용범위) -----

--- 받거나 신고를 -----
----- 법 제31조에 따라 해체공사 감리업무를 수행하거나 법 제32조에 따라 해체작업을 수행하는 경우에 적용한다.

제2장 해체계획서의 작성 및 검토

제4조(해체계획서의 작성 및 검토 등) ① 법 제30조제4항 또는 같은조 제5항에 따라 해체계획서를 작성하거나 검토하는 경우 이 장에 따른 해체계획서의 작성 및 검토에 관한 사항이 포함

받은 후 해체허가신청서에 해체 계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

② 영 제21조제5항 각 호에 해당하는 건축물을 해체하는 경우 해체계획서에 대한 검토를 국토안전관리원에 의뢰하여야 한다.

③ 제2항에 따른 해체계획서의 검토와 관련된 구체적인 방법 및 실시 요령 등에 관하여 필요한 세부사항은 국토안전관리원이 따로 정할 수 있으며, 이 경우 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

제5조(건축물 주변조사) ① 건축물의 해체계획서를 작성하려는 경우에는 인접건축물 및 주변 시설물의 영향 유·무를 판단하기 위하여 다음 각 호의 사항을 사전에 조사하여야 한다.

1. 인접 건축물 현재용도 및 높이, 구조형식 등

되도록 작성하거나 검토하여야 한다.

② 영 제21조제5항 각 호에 해당하는 건축물의 해체계획서 검토와 관련된 구체적인 방법 및 실시 요령 등에 관하여 필요한 세부사항은 국토안전관리원이 따로 정할 수 있으며, 이 경우 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

③ <삭 제>

제5조(건축물 주변조사) ① -----

-----.

1. ----- 현재 용도 -----

서식에 따른 안전점검표를 첨부하고, 안전점검표에 주요공정(마감재 해체 전, 지붕층 해체 전, 중간층 해체 전, 지하층 해체 전 등 현장조건에 따라 선정)별로 필수확인점을 표기하여야 한다.

<신 설>

제22조(감리자의 교육) 「건축물관리법 시행규칙」 제13조제1항에 따른 해체공사감리자의 교

④ 제3항에 따라 필수확인점을 표기하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 마감재 해체공정 착수 전 : 가시설물의 적정성 확인, 인접도로 및 보도구간에 대한 안전대책 등

2. 지붕 해체공정 착수 전 : 잣서포트 설치 상태, 잔재물 반출계획, 작업자 안전관리 등

3. 중간층 해체공정 착수 전 : 해체장비의 제원 확인, 해체순서 준수, 도로변 전도방지 대책 등

4. 지하층 해체공정 착수 전 : 주변 인접건축물 계측관리, 가시설물(스트러트 등) 적정성 확인 등

5. 해체공사 현장을 고려하여 필요하다고 판단되는 사항

제22조(감리자의 교육) ① 「건축물관리법 시행규칙」 제13조의 2제2항-----

육에 대한 교과내용 및 교육시간은 [별표 1]와 같다.

<신 설>

제23조(감리대가 기준) ① 공공발주사업에 대한 해체공사 감리대가의 산출은 감리방식에 따라 공사비요율 또는 실비정액가산방식을 적용한다.

② 비상주감리의 경우 [별표 2]에 따라 해체공사비에 일정요율을 곱하여 산출하는 것을 원칙으로 하며, 해체공사의 난이도 등에 따라 요율의 10% 범위 내에서 조정할 수 있다.

③ 제2항에 따라 요율방식을 적용할 경우라도 해체공사 업무에 포함되지 않는 추가업무비용은 별도의 실비로 계상하도록 한

-----.

② 법 제31조의2제2항에 따라 지정받은 해체공사 교육기관은 효과적인 교육을 위하여 [별표 1의2]의 건축물 해체감리자 교육의 근태 및 평가 관리기준에 따라 교육을 실시하고 교육생을 평가하여야 한다.

제23조(감리대가 기준) ① 「건축물관리법 시행규칙」 제13조제4항제1호에 따른 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 요율은 [별표 2]에 따른 공공발주사업의 해체공사비에 대한 요율을 말한다.

② 제1항에 따른 요율은 -----

-----.

③ 제1항-----

다.

④ 상주감리의 경우 「엔지니어링사업대가의 기준」에 따른 실비정액가산방식을 적용하되, 건축사 및 건축사보의 노임단가는 기술사 및 기술자의 노임단가에 준한다.

--.

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, 소

소프트웨어 라이선스비 등을 포함한 것으로서 직접인건비의 110~120%로 한다.

4. 기술료 : 건축물 해체공사 관리자가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가로서 조사연구비, 기술개발비, 이윤 등을 포함하며 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20~40%로 한다.

<삭 제>

제30조(사진촬영 및 보관) ① 관리자는 해체작업자의 협조를 받아 전 공사과정, 공법, 특기사항 등에 관한 사진(촬영일자가 표시된 사진을 말한다)을 촬영하고, 공사내용 설명서(공사일자, 위치, 공종, 작업내용 등을 기재)를 기재, 유지·관리하여야 한다. 이 경우 공종별·공사추진단계별 공사기록 사진은 다음 각 호의 기준에 따라 촬영·정리하여야 한다.

1. 주요한 공사현황은 전 시공 과정을 알 수 있도록 가급적 동일한 장소에서 촬영하여야 한다.

2. 감리자는 시공 과정의 확인
및 기술적 판단을 위하여 특
별히 중요하다고 판단되는 경
우에는 공사과정을 비디오카
메라 등으로 촬영하여야 한다.

제4장 보고 등

제4장 보고 등