

## 해체공사감리자 지정 및 관리기준

**제1조 (목적)** 이 기준은 건축물관리법(이하 “법”이라 한다) 법 제31조, 동법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제22조에 따라 허가권자가 해체공사 감리자를 지정하는 건축물의 해체공사 감리자의 모집, 지정 및 업무수행절차 등에 필요한 사항에 대하여 규정함을 목적으로 한다.

**제2조 (적용대상)** 이 기준은 법 제31조 제1항 및 영 제22조 제2항에 따라 허가권자가 지정하는 해체공사감리자에 대하여 적용한다.

**제3조 (해체공사 감리자의 자격)** 허가권자가 해체공사감리자를 지정하는 건축물은 건축법 및 건설기술진흥법에 의한 공사감리자를 해체공사감리자로 선정하여야 한다.

**제4조 (해체공사감리자관리위원회 구성·운영)** 서울특별시장은 해체공사감리자 등재명부 작성·관리 및 해체공사감리자 운영 기준 마련 등을 위해 해체공사감리자관리위원회를 구성하여 운영할 수 있다.

**제5조 (해체공사 감리자 모집·등재)** ① 서울특별시장은 영 제22조 제4항에 따라 매년 정기적으로 해체공사 감리자를 공개 모집하되, 권역별 소재지, 자격기준 등의 적용은 모집 공고일을 기준으로 한다.

② 서울특별시장은 향후 허가권자 지정 해체공사 감리제도 모니터링을 통해 필요한 경우 해체공사감리 업무량 및 해체공사 감리자 분포 등을 고려하여 모집횟수 등을 조정할 수 있다.

③ 권역별 해체공사 감리자의 불균형으로 인해 감리자의 권역의 변경이 필요한 경우에는 서울특별시장과 서울특별시건축사회와 협의하여 일정 비율에 대하여 권역의 이동을 정할 수 있다.

④ 서울특별시장은 해체공사감리자 등재 신청을 한 자 중에서 부실 감리 우려 등 서울특별시가 인정하는 경우 해체공사감리자관리위원회를 거쳐 등재명부

에서 제외할 수 있다.

**제6조 (해체공사 감리자 지정)** ① 허가권자는 건축주로부터 해체공사 감리자 지정 요청이 있는 경우 즉시 서울특별시시장에게 감리자를 추천 요청하여야 하며 특별한 사유가 없는 한 서울특별시장이 추천한 자를 해체공사 감리자로 지정하여야 한다.

② 서울특별시장은 허가권자로부터 해체공사 감리자 지정 요청이 있는 경우 해당 권역 해체공사 감리자 등재 명부 중에서 전산프로그램 등을 활용하여 무작위로 선정 추천하되, 형평성 등을 고려하여 추천되지 않은 해체공사 감리자 중에서 추천하는 것을 원칙으로 한다. 단, 건축물관리법 제30조제1항 제1호 및 제2호에 해당하는 건축물의 해체공사감리자로 추천되는 경우는 추천 횟수에 포함하지 않고 재추천할 수 있다.

③ 조례 제9조 제4항에 따라 허가권자는 해체공사 건축물의 구조가 복잡하거나 위험성이 높다고 예상되는 등의 경우에는 해체공사 감리자를 등재명부에서 별도로 지정할 수 있다.

④ 조례 제9조 제3항에 따라 허가권자는 지하층이 있는 공사, 리모델링 등 해체와 건축공사가 혼재할 경우 「건축법」 제25조제2항에 따른 공사감리자를 해체공사감리자로 지정할 수 있다. 이때 해체공사감리자는 건축물관리법 제31조의2에 따른 해체교육 이수증과 건축물관리법 시행령 제23조의2 감리원 배치기준 계획서를 허가권자에게 제출하여 해체공사감리자 관련 규정이 준수될 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 해체공사 감리자로 지정된 감리자가 본인의 귀책사유로 인해 계약이 이루어지지 않은 경우 해당 회차에 감리자로 지정된 것으로 본다.

**제7조 (해체공사 감리자 업무수행)** ① 해체공사 감리자는 감리업무를 성실히 수행하여야 하며 해체공사로 인한 민원발생시 민원해소에 적극 노력한다.

② 해체공사 감리자가 타권역으로 소재지를 이전하는 경우 허가권자에게 통보하여야 하며, 서울특별시장은 통보받은 감리자를 당해연도 감리자 등재명부에서 제외한다. 다만 기 지정된 공사감리 계약건은 감리업무가 종료될 때까지 성실히 수행하여야 한다.

③ 감리자로 지정되었으나 해체공사감리 계약이 이루어지지 않은 상태에서 소재지를 타권역으로 이전하는 경우에는 허가권자에게 통보하여야 하며, 허가권자는 해당감리자의 지정을 취소한다.

④ 해체공사 감리자는 진행중인 허가권자 지정 해체공사 감리업무수행 중에는 중복지정이 안된다. 진행중인 해체공사 감리업무를 완료한 때에는 감리자지정 홈페이지(www.siradisc.com)에서 완료보고를 하여야 하며, 완료보고 시까지 허가권자 지정에서 제외한다.

⑤ 법 제31조의2에 따라 해체공사감리 업무를 하려는 해체공사감리자는 해체공사감리 업무에 관한 교육을 받아야 하므로 해체 교육 이수율 하지 않은 해체공사감리자는 지정에서 제외한다.

⑥ 지하층을 포함하여 전체 건축물 해체공사에 대해 지정된 해체공사감리자가 관리·감독하는 것이 원칙이나 위험성, 시공상의 사유로 신축공사 착공(흙막이) 이후 지하층을 해체할 경우 신축공사감리자가 지하층의 해체공사감리 업무를 수행할 수 있다. 이때 인접 건축물로 지하층 해체 시 위험성이 있을 경우 전문가 구조안전검토서를, 건축시공상의 사유가 있을 경우 건축공사관계자간(지상층 해체공사감리자와 지하층 신축공사감리자) 합의서 등을 관련 자료로 제출하여야 하며 지하층 해체감리를 수행할 신축공사감리자의 해체교육 이수 확인증, 감리원 배치기준 계획서 등 관련 자료를 허가권자에게 제출하여 감리자간의 업무범위를 명확히 확인할 수 있도록 하여야 한다.

**제8조 (해체공사감리자에 대한 설문조사)** 구청장은 조례 제12조에 따라 필요한 경우 해체공사완료시 건축물의 관리자에게 별지 제1호 서식의 해체공사감리자에 대한 설문조사를 시행할 수 있고, 설문조사 시행 결과를 서울특별시시장에게 통보하여야 한다.

**제9조 (해체공사 감리자 교육)** ① 해체공사 감리자는 시행규칙 제13조의2에 따른 교육 및 보수교육을 이수하여야 한다.

② 서울특별시장은 해체공사 감리자 등재명부에 등록된 자에 대한 관계법령·제도·기준·기술의 습득과 공사감리 업무의 성실한 수행 등을 위하여 필요시에 교육을 실시할 수 있다.

③ 서울특별시장은 제2항에 따른 교육이 필요한 경우 관련 협회 등에 교육을 대행하게 할 수 있다. 해체공사감리자는 교육을 이수하여야 하며, 교육참가자는 해당 교육에 필요한 경비를 부담한다.

**제10조 (업무대행)** ① 서울특별시건축사회는 서울특별시장 및 구청장의 해체공사 감리자 등록 명부 및 감리자 지정, 설문조사 등의 관리업무를 대행한다.

② 협회는 허가권자의 해체공사 감리자 추천 요청이 있을 경우 권역별 등재명부에서 해체공사 감리자를 해당 회차별 무작위로 1회씩 허가권자에게 추천하여야 한다. 단, 다음 각호에 해당하는 경우 추천에서 제외한다.

1. 16일 이상 질병으로 인한 치료 또는 입원 시
2. 16일 이상 국내외 장기 출장 시
3. 등재명부에 등록된 해체공사 감리자가 상주 감리원으로 감리업무를 수행하게 된 경우
4. 그 밖에 부득이한 사유(증빙서류 제출)로 감리업무 수행이 불가능하게 되는 경우

③ 지상층의 바닥면적 또는 높이규모에 따라 해체공사 감리자를 지정하며, 각 기준의 높은 등급을 적용한다.

등급	해체공사 건축물의 지상층 규모		감리자 보유 인력 기준
	바닥면적의 합계	높이(층수)	
1	1,000㎡ 미만	15m 미만	- 건축사·특급기술인 1인 이상
2	1,000㎡ 이상 ~ 3,000㎡ 미만	15~25m	- 건축사·특급기술인 1인 이상 - 건축사보·초급기술인 1인 이상
3	3,000㎡ 이상	25m 초과	- 건축사·특급기술인 1인 이상 - 건축사보·초급기술인 2인 이상

④ 협회는 다음 각호에 해당하는 경우 해체공사 감리자 등재명부 중 무작위로 선정된 해체감리자를 추천하여 허가권자에게 통보하여야 한다.

1. 허가권자가 건축주로부터 건축물관리법 시행규칙 별지 제5호서식 건축물 해체 허가신청서(건축물 해체 신고서)를 접수받아 추천요청하는 경우
2. 허가권자가 해체공사 감리자 등록이 취소되어 재지정을 요청하는 경우
3. 허가권자가 해체 공사감리자 지정연기 요청서를 접수하여 재지정을 요청하는 경우

⑤ 협회는 제1항 내지 제5항의 업무대행에 필요한 운영세칙을 서울시와 협의하여 정할 수 있다.

제11조 (협조사항) 이 기준 운영과 관련된 사항에 대하여 서울특별시, 허가권자 및 관련 협회 등은 상호 협조한다.

제12조 (기타) 서울특별시장은 향후 관련법 개정 등으로 합리적인 사유가 발생한 경우 운영기준을 변경할 수 있다.

2023. 8.

서울특별시장

## (별지1) 허가권자 지정 해체공사감리 설문조사 서식

### [안내 친절도]

1. 지정 해체공사감리자로부터 해체계획서 및 감리계약서에 대한 주요 내용 설명을 들으셨습니까?

1번	2번	3번	4번
친절하게 설명을 해주었다.	설명을 해주었다.	전혀 설명이 없었다.	잘 모르겠다.
(3번을 선택 - 구체적인 내용을 자유롭게 작성해주시기 바랍니다) 누가? 언제? 어디서? 무엇을? 어떻게? 육하원칙에 따라 가급적 서술			

2. 해체공사감리비 산정기준에 대하여 설명을 들으셨습니까?  
(금액 만족도가 아닌 산정방식에 대한 설명 여부)

1번	2번	3번	4번
친절하게 설명을 해주었다.	설명을 해주었다.	전혀 설명이 없었다.	잘 모르겠다.
(3번을 선택 - 구체적인 내용을 자유롭게 작성해주시기 바랍니다)			

3. 건축주의 질문사항에 대해 해체공사감리자로부터 설명을 들으셨습니까?

1번	2번	3번	4번
친절하게 설명을 해주었다.	설명을 해주었다.	전혀 설명이 없었다.	잘 모르겠다. (질문한 적이 없다)
(3번을 선택 - 구체적인 내용을 자유롭게 작성해주시기 바랍니다)			

### [업무 수행 충실도]

4. 해체허가대상 공사장일 경우 해체공사감리자(감리원)가 항상 현장에 상주하여야 하는데 이를 준수하였습니까?

1번	2번	3번	4번
거의 대부분 현장에 감리자가 있었다.	대체로 감리자가 현장에 있었다.	자주 현장을 이탈하였다.	잘 모르겠다.
(3번을 선택 - 구체적인 내용을 자유롭게 작성해주시기 바랍니다)			

5. 해체공사감리자는 해체공사완료보고서를 충실히 작성하였습니까?

1번	2번	3번	4번
해체공사완료보고서를 충실히 작성하였다.	무난하게 작성한 편이었다.	성의없이 작성하거나 시공자 등에게 작성을 미뤘다.	잘 모르겠다.
(3번을 선택 - 구체적인 내용을 자유롭게 작성해주시기 바랍니다)			

6. 필수확인점<sup>1)</sup> 해체공사감리자의 점검 이후 다음 공정으로 진행을 하여야 하는데 해체공사감리자의 점검이 제대로 이뤄졌습니까?

1번	2번	3번	4번
필수확인점마다 점검을 잘 했다.	대체로 점검을 한 편이었다.	점검을 부실하게 하거나 현장에 없었다.	잘 모르겠다.
(3번을 선택 - 구체적인 내용을 자유롭게 작성해주시기 바랍니다)			

※ 필수확인점 : 최초 마감재 철거전, 지붕층 해체 착수 전, 중간층 해체 착수전, 지하층 해체 착수 전

7. 감리자가 해체작업의 시정 작업지시는 정당한 편이었습니까?

1번	2번	3번	4번
시정 작업지시가 없었다.	정당한 사유로 작업지시를 내렸다.	정당하지 않는 사유로 작업지시를 하여 어려움이 있었다.	잘 모르겠다.
(3번을 선택 - 구체적인 내용을 자유롭게 작성해주시기 바랍니다)			

8. 감리자의 업무(진행 사진 및 동영상 촬영 보관, 생애이력 정보체계에 작업 일지 등록)를 제대로 이행하였습니까?

1번	2번	3번	4번
성실히 이행하였다.	대체로 이행한 편이다.	부실하게 작성하거나 시공사 등에게 작성을 미뤘다.	잘 모르겠다.
(3번을 선택 - 구체적인 내용을 자유롭게 작성해주시기 바랍니다)			

[청렴도]

9. 감리자로부터 계약금액 이외의 금품 요구나 기타 대가 등 부당한 요구를 받은 적이 있습니까? (시공사에 요구한 경우 포함)

1번	2번	3번
요구받은 적이 있다.	요구받은 적이 없다	잘 모르겠다.
(1번을 선택 - 구체적인 내용을 자유롭게 작성해주시기 바랍니다)		

10. 해체공사감리비 대가를 계약시나 설계변경에 따라 과도한 요구를 받은 적이 있습니까?

1번	2번	3번	4번
산출내역이 이해되지 않는 과도한 금액을 요구하였다.	금액이 과도한 편이나 산출내역(인력투입, 공기 등) 근거를 제시하였다.	적정한 금액을 요구하였다.	잘 모르겠다.
(1번을 선택 - 구체적인 내용을 자유롭게 작성해주시기 바랍니다)			



[기타 현황 조사]

11. 해체공사감리자와 계약시 이견이 있었습니까? (아니오는 12번으로)

1-1. 있었을 경우 다음 어떤 항목에 의해 계약 시 이견이 있었습니까?

- ① 감리원 인력투입 ② 공사감리자의 요구 금액 ③ 공사감리기간 ④ 기타

1-2. 건축주께서 공사감리계약 시 공사면적의 산정 및 공사감리계약 업무에 따라 조력 받은 사람은 누구입니까?

- ① 설계자 ② 공사시공자 ③ 본인 스스로 ④기타 지인

1-3. 해체공사감리비에 대해 절충이 있었습니까?

- ① 감리자가 제안한대로 체결 ② 감리자와 건축주의 의견을 절충하여 체결  
③ 건축주의 제안대로 체결 ④기타

12. 해체공사감리자와 계약시 예정된 공사기간보다 공사기간이 연장된 적이 있습니까?

1-1. 공사기간이 연장된 사유는 무엇입니까?

- ① 해체시공상의 문제 ② 민원 ③ 해체공사감리 과정에서의 문제 ④ 기타  
(3번을 선택했을 경우 구체적인 사유를 기재해 주세요)

1-2. 해체공사를 중지한 적이 있습니까?

- ① 예 (사유기재: ) ② 아니요 ③모르겠음

1-3. 공기가 연장됨에 따라 해체공사감리비 증가가 있었습니까?

- ① 없었다 ② 5%내 일부 증액 ③ 5~10% 증액 ④ 10%이상 증액

[ 기타 건축주 의견 ]