

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

# 서울시 해체공사장 총괄 운영 지침

I·SEOUL·U  
너와 나의 서울

2021.7.

서울특별시

# 서울시 해체공사장 총괄 운영 지침

※ 작성일 : '21.6.30.

2020.5.1. 「건축물관리법」이 제정·시행됨에 따라 해체공사장에 대한 안전관리가 기존 「건축법」에 따른 철거신고와는 다르게 한층 강화되어 운영 중에 있습니다.

또한 서울시에서는 단기간에 위험한 철거작업이 이뤄지는 해체공사장의 안전관리 강화를 위해 다양한 안전관리 대책을 마련하여 운영 중에 있습니다.

따라서 「건축물관리법」 등 관련법 소관사항과 서울시 자체 운영 중인 대책을 체계적으로 정리하여 '서울시 해체공사장 총괄 운영 지침'을 마련하고 해체공사관계자와 자치구 인허가권자가 보다 용이하게 관련규정 및 지침을 준수 할 수 있도록 지원하고자 합니다.

본 운영지침은 「건축물관리법」 규정사항과 서울시 운영 지침 사항을 요약 정리한 것으로 세부적인 운영은 반드시 근거규정과 자치구 허가(신고) 조건을 반드시 확인하시기 바랍니다.

‘★’ 표기사항은 2021.7. 주요 개선사항으로 특히 주의하시기 바랍니다.

※ 관련규정 표기 안내

- 「건축물관리법」(이하 ‘법’), 「건축물관리법 시행령」(이하 ‘령’)  
「건축물관리법 시행규칙」(이하 ‘시행규칙’),  
「서울특별시 건축물관리조례」(이하 ‘조례’),  
「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」  
(국토교통부 고시 제2020-380호)(이하 ‘국토부 기준’)

※ 자치구에서 추가적으로 보완해서 운영 중인 사항이 있으면 이를 보완하여 자치구별 해체공사장 운영 지침을 마련하여 운영 가능

# 목 차

## I. 일반사항

- 1) 해체공사 개요 ..... 4
- 2) 단계별 적용 대상 ..... 4

## II. 단계별 운영지침

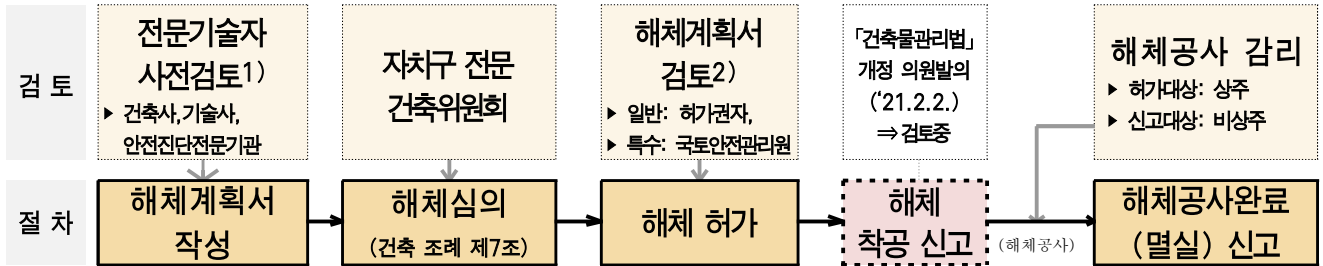
- 1) 해체계획서 운영 지침 ..... 6
- 2) 해체심의 운영 지침 ..... 8
- 3) 해체허가(신고) 지침 ..... 10
- 4) 해체공사장 착공신고 지침 ..... 14
- 5) 해체공사장 점검 지침 ..... 15
- 6) 해체공사 완료신고 지침 ..... 17
- 7) 기타안내 ..... 17

## 서식 목차

- [서식 1] 해체공사 안전점검표(감리 필수확인점) ..... 19
- [서식 2] 해체공사 착공신고 자체 안전점검표 ..... 21
- [서식 3] 해체 착공신고서 ..... 23
- [서식 4] 해체 착공신고 필증 ..... 25

# 1. 해체공사 개요

## 1) 해체공사 처리 절차 및 단계 (※ 「건축물관리법」 제30조~34조, '20.5.1. 제정·시행)



## 2) 단계별 적용 대상

### ○ 허가·신고 대상 (법 제30조, '20.5. 제정·시행)

신고 대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주요구조부의 해체를 수반하지 않고 일부 해체</li> <li>• 연면적 500㎡ 미만 &amp; 건축물 높이 12m 미만 &amp; 3개층 이하(지상·지하층 포함)</li> <li>• 건축신고 대상 건축물 또는 관리지역·농림지역·자연환경 보전지역 내 높이 12m 미만</li> </ul>
허가 대상	신고대상을 제외한 모든 건축물

### ○ 해체계획서 전문기술자 사전검토 대상(「건축물관리법」 제30조 제2항 )

- 적용대상 : 해체허가 대상 건축물 해체계획서 작성시
- 검 토 자 : 건축사사무소, 기술사사무소, 안전진단전문기관 어느 하나에 해당하는 자

### ○ 해체심의의 대상 (서울특별시 건축조례 제7조)

- ‘지상5층 또는 높이 13m 이상’ 이거나 ‘지하2층 또는 깊이 5m 이상’ 건축물을 해체할 경우 (정비구역 내 해체건축물 포함)

### ★ 정비구역 내 등 대규모공사장의 해체도 허가(신고)전 해체심의 추진 ★

(서울시 건축조례 제7조 제1항 제2호 사목 ‘그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항’ 적용)

1) 전문기술자 사전검토 : 「건축물관리법」 제30조 제2항(해체계획서를 건축사사무소, 기술사사무소, 안전진단전문기관 어느 하나에 해당하는 자의 검토를 받은 후 허가권자에게 제출)

2) 해체계획서 검토 : 「건축물관리법」 제30조 제4항, 「건축물관리법 시행령」 제21조 제5항 (특수구조건축물[보·차양 등이 외벽에서 3m이상 돌출,기둥과 기둥사이 거리가 20m이상, 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물], 10톤이상 장비 올려 해체하는 건축물, 폭파하여 해체하는 건축물은 국토안전관리원에 검토 의뢰)

서울시 건축조례 제7조(기능 및 절차 등) ①항 1호 (생략)

2. 구 위원회 심의 사항 가.~라. (생략)

마. 지상 5층 또는 높이 13미터 이상이거나 지하 2층 또는 깊이 5미터 이상인 기존 건축물의 철거에 관한 사항(다만, 제1항제1호다목 및 사목에 따른 심의 시 기존 건축물의 철거에 관한 심의를 포함하여 받은 경우와 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 위한 구역 내 기존 건축물의 철거에 관한 사항은 제외)

⇒ ‘정비구역 내 기존 건축물의 철거에 관한 사항 제외’ 등 단서규정 삭제 조례개정 추진 예정

## ○ 해체계획서 국토안전관리원 검토 의뢰 대상

(법 제30조 4항, 영 제21조 5항)

- 특수구조 건축물<sup>3)</sup> / 10톤 이상의 장비 탑재하여 해체 / 폭파 해체

## ○ 해체 착공신고 제출 대상 (서울시 운영 지침)

- 모든 해체공사장(해체허가 및 신고대상 건축물)

## ○ 건축물 해체공사감리자의 지정 (「건축물관리법」 제31조, 서울시 지침)

- 허가대상 : 상주감리 (허가권자가 명부에서 무작위 지정하여 건축주에게 통보)

- 신고대상 : 비상주감리 (건축주가 명부에서 선정하여 허가권자에게 제출)

<해체공사감리자 지정대상 건축물> 건축물관리법 시행령 제22조제2항

1. 해체허가 대상 건축물

2. 해체신고 대상인 건축물로서 유동인구가 많거나 건물이 밀집되어 있는 곳 등 허가권자가 해체작업의 안전관리를 위해 필요하다고 인정하는 건축물

3) 특수구조건축물(건축법 시행령 제2조 제18호 나목 또는 다목) : 보차양 등이 외벽에서 3m이상 돌출된 건축물, 기둥과 기둥사이 거리가 20m이상인 건축물, 특수한 설계시공공법 필요 건축물

## 2. 단계별 운영지침

### 2-1. 해체계획서 운영 지침

#### 1) 해체계획서 작성

- 근거규정 : 법 제30조, 시행규칙 제12조, 서울시 방침('21.6)
- 작성대상 : 모든 건축물 해체시 (허가, 신고대상 모두 해체계획서 작성 필요)
- 작성내용 : 시행규칙 제12조(해체계획서의 작성)
  1. 해체공사를 수행하는 자 및 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
- 작성방법 : 국토부 기준 제4조 ~ 제20조 준수

#### ★ 서울시 추가 사항 : 인접 공공이용시설 안전관리계획 ★

- 1) 공공이용시설 인접 건축물을 해체할 경우 국토부 기준 중 아래 항목에 반드시 해당 공공이용시설과 연계하여 상세히 조사 및 안전관리 대책 마련

국토부 기준4)	추가사항
제5조(건축물 주변조사) 제①항	<b>9호 연접한 공공이용시설 현황조사</b> (규모, 용도, 구조형식, 해체현장과 이격거리, 보행자 이용 현황, 등)
제13조(구조안전계획) 제②항 제1호 다목.	다. 해당 건축물의 전도 및 붕괴장지 대책 (주변 공공이용시설로의 전도 및 붕괴 방지 대책 상세 검토)
제16조(인접건축물 안전관리)	<b>연접한 공공이용시설에 대한 안전관리 대책</b> (공공이용시설에 연접한 곳에 안전가시설 설치, 공공이용시설 임시 이동 및 폐쇄 등 제안)
제17조(주변 통행·보행자 안전관리)	주변 공공이용시설 통행·보행자 통행을 위한 안전시설물, 경로이동, 안내판 및 안내원 배치 등

※ 공공이용시설 : 버스 정류장, 학교, 어린이 통학로, 대로변 등 불특정 다수가 이용하는 시설

## 2) 안전점검 계획서 제출 【별지 서식 제1호】

- 추진근거 : 국토교통부 지침 제13조(구조안전계획) 제3항 안전점검표 작성
- 제출서식 : 별지 제1호서식 해체공사 안전점검표에 내용 추가
  - ▶ 해체공사 안전점검표<sup>5)</sup> 감리 필수확인점 세부기준 제시

감리 필수확인점	세부기준
1. 안전시설물 설치 완료 후	· 착공신고 시 감리자의 점검결과 제출
2. 최초 마감재 철거전	-
3. 지붕층 해체 착수 전 (최상층 골조 해체 전)	· 자치구 집중안전점검 <sup>6)</sup> 병행 추진
4. 중간층 해체 착수 전	· 최소 3개층마다 1회 이상은 점검 필요 · 해체공사 공법 전환 층이 있는 경우 해당층 해체 착수 전
5. 지하층 해체 착수전	-

### ※ 안전점검 운영시 고려사항

- 해체공사감리자는 ‘필수확인점’ 점검 후 인허가권자에게 점검결과 보고하여야 합니다. (2-5. 해체공사장 점검 지침 참고)
- 해체시공자는 ‘자치구 집중안전점검’ 일정을 사전에 조율하기 위해 ‘지붕층 해체 착수 최소 7일 이전에 자치구 허가권자에게 일정을 사전에 통보하여야 합니다. (2-5. 해체공사장 점검 지침 참고)

## 2) 해체계획서 관계전문가 사전검토

- 근거규정 : 법 제30조 , 시행규칙 제12조
- 적용대상 : 해체허가 대상 건축물 해체시
- 주요내용

- 관리자는 해체허가를 받으려면 관계전문가의 검토를 받은 후 해체허가 신청서에 해체계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출

4) 국토부 기준 : 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」(국토교통부 고시 제2020-380호)

5) 해체공사 안전점검표 : 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 별지 제1호 서식

6) 자치구 집중안전점검 : 중소형공사장 취약공정(해체,굴토,크레인) 점검(개선대책 4-3 참고)

○ **검 토 자 : 법 제30조 제3항 및 제4항, 영 제21조 제5항**

- 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
- 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자  
(건축구조, 건축시공 또는 건설안전으로 직무범위 등록, 영제21조 제4항)
- 안전진단전문기관

## 2-2. 해체심의 운영 지침

○ **근거규정 : 서울특별시 건축조례 제7조, 서울시 방침('21.7)**

○ **적용대상**

- '지상5층 또는 높이 13m 이상' 이거나 '지하2층 또는 깊이 5m 이상' 건축물을 해체할 경우 (★정비구역 등 포함)

★ 정비구역 등 여러 동의 건축물을 해체할 경우에 '전체 구역에 대한 해체계획'을 반드시 포함하여 적정성 심의 (서울시 건축조례 제7조 제1항 제2호 사목 적용)

○ **지역별 처리 방안 (일반지역/ 정비구역 등)**

### [ 일반지역 ]

- 추진방법 : 해체허가 접수 전 해체심의 신청
- 심의 제출자료
  - ▶ 건축위원회 심의 신청서
  - ▶ 해체심의 도서
    - 해체계획서 / 구조검토보고서 / 석면조사 결과 보고서
    - 해체시공자의 사업자등록증, 건설업등록증
    - 해체계획서 검토자 사업자등록증, 기술자격증

**★ 서울시 추가 사항 ★ - 해체심의시 중점 심의 사항**

- 해체계획서 내용 중 아래 항목에 대해서는 인접 공공이용시설에 영향 여부를 반드시 중점적으로 검토
  - 제5장(건축물 주변조사)
  - 제14조(구조안전계획)②항 다목-해당 건축물의 전도 및 붕괴 방지 대책
  - 제16조(인접건축물 안전관리)
  - 제17조(주변 통행·보행자 안전관리)

※ 공공이용시설 : 버스 정류장, 학교, 어린이 통학로, 대로변 등 불특정 다수가 이용하는 시설



[ 정비구역 등 여러 동을 일시에 해체하는 경우 ]

- 추진방법

▶ 정비구역내 ‘해체공사 종합계획’ 심의

- 넓은 지역내 여러 동을 해체하는 경우 해체허가 및 해체신고 일괄 접수 가능
- 해체심의 신청자는 ‘서울시 정비구역내 해체허가(신고) 일괄접수 처리 기준’을 참고하되, 현장 여건을 고려하여 ‘00구역 해체공사 종합계획’을 마련하여 해체심의를 신청, 허가권자는 심의를 통해 적정성 검토·승인

▶ 단위영역별로 해체허가 대상일 경우 허가 접수 전 해체심의 신청

★ 서울시 정비구역내 해체허가(신고) 일괄접수 처리 기준 ★

- 해체허가 대상 건축물은 분리하여 해체계획서를 각각 작성하고, 일괄 접수 가능하나 도로변·구역경계선·학교·존치시설물, 보행로 연접한 건축물은 개별 해체허가 처리
- 해체신고 대상 건축물은 6m이상 통과도로로 구획을 나누되, 재개발의 경우 약 1만㎡ 내외로 블록을 구분.
- 정비구역 외곽 경계선에 연접한 필지에 위치한 건축물(허가/신고 건축물)은 가급적 별도 블록으로 구분하거나 가장 마지막에 해체 시공처리. (권장)
- ‘허가권자 지정 감리’는 해체허가 건별로, 해체신고의 경우 일괄접수 블록 단위별로 각1인을 지정.

(다만, 해체시기가 완전히 다를 경우 동일한 1인 지정 검토 가능)

※ 해체허가(신고) 1건에 따라 감리자가 1인 지정되므로 감리자 배치를 반드시 고려하여 일괄접수 범위 고려

※ 정비구역내 최초 해체허가(신고)처리시 반드시 ‘해체심의’를 거쳐 일괄 접수 단위(블록으로 나누어 처리), 감리자 인원 지정 기준의 적정성을 검토 받아야 함.

- 심의 제출자료

▶ 건축위원회 심의 신청서

▶ 해체심의 도서

① 00구역 해체공사 종합계획(안)

② 해체허가 단위별 심의도서 (일반지역과 동일)

- 해체계획서 / 구조검토보고서 / 석면조사 결과 보고서
- 해체시공자의 사업자등록증, 건설업등록증
- 해체계획서 검토자 사업자등록증, 기술자격증

[ ★ 정비구역내 해체공사 종합계획 주요내용 ★ ]

- 1) 해체허가(신고) 단위영역 나누기 (개별 접수, 일괄접수 범위)
- 2) 단위영역별 해체 시공 절차 및 시기
- 3) 해체단위영역과 시기, 위험성을 고려한 감리자 지정 계획  
(감리자는 허가권자가 지정하나 해체규모, 시기 등을 고려한 감리 지정인원 계획 제안)
- 4) 정비구역 외곽 경계선 내·외부의 주요 건축물 및 공공이용시설 현황, 이에 대한 안전관리 중점 대책

## 2-3 해체허가(신고) 지침

### ○ 해체계획서 검토

- 일반 건축물 : 자치구 허가권자

▶ 검토내용

- 해체계획서 내용(국토부 지침 등 작성 기준 준수여부)
- 전문기술자 사전 검토 여부
- 해체심의 이행여부
- 안전점검계획(감리자 필수확인점, 자치구 집중안전점검) 적정성 검토

- 특수 건축물 해체 : 국토안전관리원

▶ 검토대상

- 「건축법 시행령」 제2조제18호나목 또는 다목에 따른 특수구조 건축물<sup>7)</sup>
- 건축물에 10톤 이상의 장비를 올려 해체하는 건축물
- 폭파하여 해체하는 건축물

※ 해체심의 이행여부, 안전점검계획 적정성은 자치구 허가권자가 동일하게 검토

7) 특수구조건축물(건축법 시행령 제2조 제18호 나목 또는 다목) : 보차양 등이 외벽에서 3m이상 돌출된 건축물, 기둥과 기둥사이 거리가 20m이상인 건축물, 특수한 설계시공공법 필요 건축물

○ **해체허가 표준 조건**

**※ 표준조건은 일반적인 공통 조건을 기술한 것으로, 자치구별로 해체 허가건에 따라 허가조건이 추가, 수정될 수 있습니다.**

**1. 해체공사장 CCTV 설치 및 24시간 녹화 의무화**

- 해체공사장에 CCTV설치 및 24시간 녹화 의무화 하여 현장 감시체계를 강화하고 책임관계를 명확히 하여 주시기 바랍니다.

**2. 해체공사 예고제 및 안내판 부착 의무화**

- 시민들이 해체공사를 사전에 인지하여 대비할 수 있도록 해체공사 사전 예고 하여 주시기 바랍니다.
- 공사에 대한 책임감을 가질 수 있도록 공사 관련자 및 공무원 연락처를 포함하는 대형 안내판을 부착하여 주시기 바랍니다.

**3. 해체공사장 상부 과하중을 고려한 충분한 동바리 설치**

- 해체 시 상부 해체 구조물에 따른 추가 하중을 고려하여 동바리를 충분히 설치하여 주시고 층별 해체 작업 후 기 설치된 동바리 지지상태를 재확인 하여 주시기 바랍니다.

**4. 해체공사장 도로경계부 등 강제 가설울타리 설치 의무화**

- 해체공사장의 도로경계부 등에 안전한 강제 가설울타리를 설치하여 주시기 바랍니다.

**5. 해체허가 대상 건축물은 ‘상주감리’ 의무화**

- 단기간에 위험한 해체작업이 이뤄지므로 반드시 상주감리를 할 수 있도록 감리 계약을 하시기 바랍니다.

**6. 해체 시공 전 착공신고 의무화**

- 안전가시설 설치 완료 후 착공신고서를 자치구 허가권자에게 제출하여 승인을 받고 해체 시공을 하시기 바랍니다.
- 착공신고 접수시 자체 안전점검(시공자, 감리자 자체 점검) 결과를 함께 제출하시고, 현장배치 건설기술인 제출, 해체공사 계약서 및 감리계약서를 착공신고시 제출바랍니다.

- 정비구역 내 해체허가 대상 공사장의 경우 착공신고시 해체공사 총괄 관리조직 구성, 현장배치 건설기술인(중장비 기사 포함) 명부 제출 (해당업체 재직 증빙자료 포함)

**7. 해체공사 현장대리인 상주 의무화하여 시행바랍니다.**

- 단기간에 위험한 해체작업이 이뤄지므로 반드시 해체공사 현장대리인은 전체 공사기간 동안 현장에 상주하여야 함. (타 현장 중복 배치 금지)

**8. 해체공사 안전점검을 철저히 시행해 주시기 바랍니다.**

- ▶ 해체계획서 안전점검표에 감리 필수확인점(해체계획서) 점검을 득한 이후 시공 추진. (감리자는 감리결과를 허가권자에게 즉시 보고)
- ▶ 해체시공자는 최상층 골조 해체 작업 7일전에 반드시 감리자, 자치구 허가권자에게 사전 일정 통보해 주시기 바랍니다.

**9. 공공이용시설 주변 지역 안전관리는 철저히 이행토록 주의 바랍니다.**

- 공공이용시설(버스 정류장, 학교, 어린이 통학로, 대로변(중로 이상) 등 불특정 다수가 이용하는 시설)

**※ 상주감리 기준**

상주감리 : 「건축사법」 제2조제2호에 따른 건축사보(「기술사법」 제6조에 따른 기술사사무소 또는 「건축사법」 제23조제9항 각 호의 건설기술용역사업자 등에 소속되어 있는 자로서 「국가기술자격법」에 따른 해당 분야 기술계 자격을 취득한 자와 「건설기술 진흥법 시행령」 제4조에 따른 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 자를 포함한다) 중 **건축 분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안 공사현장에서 감리업무를 수행**하게 하여야 한다. 이 경우 건축사보는 건축공사의 설계·시공·시험·검사·공사감독 또는 감리업무 등에 **2년 이상 종사한 경력이 있는 자**이어야 한다.

## ○ 해체신고 표준 조건

※ 표준조건은 일반적인 공통 조건을 기술한 것으로, 자치구별로 해체 신고건에 따라 조건이 추가, 수정될 수 있습니다.

### 1. 해체공사장 CCTV 설치 및 24시간 녹화 의무화

- 해체공사장에 CCTV설치 및 24시간 녹화 의무화 하여 현장 감시체계를 강화하고 책임관계를 명확히 하여 주시기 바랍니다.

### 2. 해체공사 예고제 및 안내판 부착 의무화

- 시민들이 해체공사를 사전에 인지하여 대비할 수 있도록 해체공사 사전예고 하여 주시기 바랍니다.
- 공사에 대한 책임감을 가질 수 있도록 공사 관련자 및 공무원 연락처를 포함하는 대형 안내판을 부착하여 주시기 바랍니다.

### 3. 해체공사장 상부 과하중을 고려한 충분한 동바리 설치

- 해체 시 상부 해체 구조물에 따른 추가 하중을 고려하여 동바리를 충분히 설치하여 주시고 증별 해체 작업 후 기 설치된 동바리 지지상태를 재확인 하여 주시기 바랍니다.

### 4. 해체공사장 도로경계부 등 강제 가설울타리 설치 의무화

- 해체공사장의 도로경계부 등에 안전한 강제 가설울타리를 설치하여 주시기 바랍니다.

### 5. 안전관리 강화를 위해 해체공사 감리자를 '해체공사 감리자 명부'(서울시 공고)에서 선정하여 운영하시기 바랍니다.

### 6. 해체 시공 전 착공신고 의무화

- 안전가시설 설치 완료 후 착공신고서를 자치구청 허가권자에게 제출하여 승인을 받고 해체 시공을 하시기 바랍니다.
- 착공신고 접수시 자체 안전점검(시공자, 감리자 자체 점검) 결과를 함께 제출하시고, 현장배치 건설기술인 제출, 해체공사 계약서 및 감리계약서를 착공신고시 제출바랍니다.

### 7. 해체공사 현장대리인 상주 의무화

- 단기간에 위험한 해체작업이 이뤄지므로 반드시 해체공사 현장대리인은 전체 공사기간 동안 현장에 상주하여야 함. (타 현장 중복 배치 금지)

### 8. 공공이용시설 주변 지역 안전관리는 철저히 이행토록 주의 바랍니다.

- 공공이용시설(버스 정류장, 학교, 어린이 통학로, 대로변(중로 이상) 등

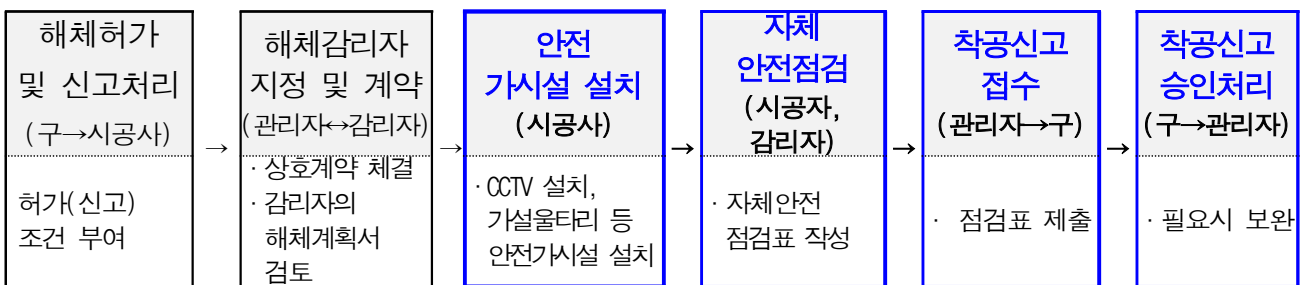
불특정 다수가 이용하는 시설)

9. 해체공사 안전점검을 철저히 시행해 주시기 바랍니다.

- 해체계획서 안전점검표에 감리 필수확인점(해체계획서) 점검을 득한 이후 시공 추진. (감리자는 점검결과를 허가권자에게 즉시 보고)
- 해체시공자는 최상층 골조 해체 작업 7일전에 반드시 감리자, 자치구 인허가권자에게 사전 일정 통보해 주시기 바랍니다.

2-4. 해체공사장 착공신고 지침

- 근거규정 : 서울시 방침 (※ 의원발의, 법령개정 검토중)
- 적용대상 : 모든 해체 공사장 (해체허가, 신고 대상 건축물)
- 추진방법 : 안전가시설 설치 완료하고 감리자 안전점검 후 착공신고 제출·승인
  - 해체시공자가 안전시설물 조치사항(CCTV, 강재가설울타리, 안전장치 등 허가조건) 설치 완료하고 자체 안전점검(해체시공자, 감리자) 시행 후 착공신고 의무화
  - 착공신고시 자체 안전점검표를 반드시 첨부하여 제출하고 허가권자가 이를 검토·승인



○ 제출서류

- 해체착공신고 **【별지 서식 제3호】**
- 자체 안전점검표 **【별지 서식 제2호】**

○ 신고처리

- 허가권자는 3일내 신고처리(필요시 보완 요청)하고 착공신고 필증 배부 **【별지 서식 제4호】**

## 2-5. 해체공사장 점검 지침

- 근거규정 : 법 제32조, 국토부 기준, 서울시 방침
- 점검자 : 감리자 및 자치구 집중안전점검(외부 전문가 + 공무원)
- 감리자 주요 역할
  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
    - ※ 국토부 기준 참고

### ★ 서울시 추가 사항 ★ - 상주감리 추가 점검 사항

#### - 해체 시공업체 관리

- 정비구역 내 해체허가 대상 공사장의 경우 착공신고시 제출된 총괄 관리조직 및 현장배치 건설기술인(중장비 기사 포함)이 현장 시공시 적정하게 인력투입되고 있는지 여부 확인 (불법하도급 방지)
- 단기간에 위험한 해체작업이 이뤄지므로 반드시 해체공사 현장대리인은 전체 공사기간 동안 현장에 상주하여야 함. (타 현장 중복 배치 금지)  
⇒ 특이사항이 있을 경우 허가권자에게 보고

## ○ 감리 필수확인점 안전점검 시행

- 근거규정 : 국토부 지침, 서울시 방침 【별지 서식 제1호】
- 적용대상 : 해체허가, 신고 대상 건축물 (감리 운영 대상 공사장)
- 실행방안 : 해체계획서에 계획 포함, 감리자가 점검 이후 허가권자에게 수시 보고



▶ (점검계획) 해체공사 안전점검표8) 필수확인점 세부기준 제시

감리 필수확인점	세부기준
1. 최초 마감재 철거전	-
2. 지붕층 해체 착수 전 (최상층 골조 해체 전)	· 자치구 집중안전점검9) 병행 추진
3. 중간층 해체 착수 전	· 최소 3개층마다 1회 이상은 점검 필요 · 해체공사 공법 전환 층이 있는 경우 해당층 해체 착수 전
4. 지하층 해체 착수전	-

▶ (수시보고) 감리자는 필수확인점 점검 결과를 인허가권자에게 즉시 보고(공정 공유)

- 안전점검표에 의한 점검 이후 자치구 담당자에게 서면보고(이메일 송부)
- 안전점검표에 현장 전경, 주요 점검 부위, 조치사항 보완완료 부위 등 안전점검 관련 사진을 첨부하여 제출

※ 감리자가 자치구 담당자에게 서면으로 제출하는 필수확인점 점검 결과는 공정 진행사항을 상호 공유하는 보조 수단으로 별도 승인 절차 미필요

○ 자치구 집중안전점검 시행

- 근거규정 : 서울시 방침
- 적용대상 : 모든 해체공사장 (일반지역, 정비구역 모두 포함)
- 실행방안 : 집중 안전점검 내실 운영 추진.

▶ 시행시기 : 최상층 골조 해체 전 집중 안전점검

▶ 점검방법 : 외부 전문가(자치구 섭외)와 합동점검 및 감리 실태점검 병행

- 전문가 1인(해체계획서 사전검토를 구조분야 전문가가 하지 않았을 경우 반드시 구조분야 전문가를 섭외) + 자치구 직원 1인 점검(2인 1조)

※ 해체시공자는 '자치구 집중안전점검' 일정을 사전에 조율하기 위해 해체계획서 안전점검표에 따른 '지붕층 해체 착수' 최소 7일 이전에 자치구 허가권자에게 일정을 사전에 통보(전화)하여야 합니다.

8) 해체공사 안전점검표 : 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 별지 제1호 서식

9) 자치구 집중안전점검 : 중소형공사장 취약공정(해체, 굴토, 크레인) 점검(개선대책 4-3 참고)



## 2-6 해체공사 완료신고 지침

### ○ 건축물 해체공사 완료신고

- 관리자는 건축물 해체공사를 끝낸 날부터 30일 이내에 허가권자에게 건축물 해체공사 완료신고를 하여야 한다. (해체감리완료보고서 첨부)
- 제출서류
  - ▶ 건축물 해체공사 완료신고서
  - ▶ 해체감리완료보고서

## 2-7. 기타 안내

### ○ 석면조사 및 해체

- 『산업안전보건법』 제119조(석면조사)에 의거 일정 규모 이상 건축물을 철거할 경우 사전에 석면조사기관의 석면 조사결과서 사본을 첨부하여야 합니다.

**<석면조사기관을 통한 석면조사대상> 산업안전보건법 시행령 제89조제1항**

- 건축물(주택 제외)의 경우 연면적 50㎡ 이상이면서 해체·제거 면적이 50㎡ 이상, 주택의 경우 연면적 200㎡ 이상이면서 해체·제거 면적이 200㎡ 이상

- 『산업안전보건법』 제122조(석면의 해체·제거)에 의거 석면을 함유한 설비 또는 건축물을 해체·제거하고자 하는 때에는 사전에 관할 지방고용노동관서장에 신고를 하여야 합니다.

**<석면해체·제거업자를 통한 석면의 해체·제거 대상> 산업안전보건법 시행령**

- 철거·해체하려는 벽체재료, 바닥재, 천장재 및 지붕재 등의 자재에 석면이 중량비율 1퍼센트가 넘게 포함되어 있고 그 자재의 면적의 합이 50제곱미터 이상인 경우
- 석면이 중량비율 1퍼센트가 넘게 포함된 분무재 또는 내화피복재를 사용한 경우
- 석면이 중량비율 1퍼센트가 넘게 포함된 제89조제1항제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자재의 면적의 합이 15제곱미터 이상 또는 그 부피의 합이 1세제곱미터 이상인 경우
- 파이프에 사용된 보온재에서 석면이 중량비율 1퍼센트가 넘게 포함되어 있고 그 보온재 길이의 합이 80미터 이상인 경우

## ○ 소음·진동, 비산먼지 발생

- [붙임 3] 에 해당하는 공사는 『소음·진동 관리법』 및 『대기환경 보전법』 에 의거 특정공사 사전신고와 비산먼지발생사업 신고를 하시기 바랍니다.

## ○ 멸실등기

- 『부동산등기법』 제43조(멸실등기의 신청)에 따라 기존건축물의 철거가 완료된 경우 1개월 이내에 관할등기소에 멸실등기를 신청하시기 바랍니다.  
(이행하지 않은 경우 50만원이하의 과태료 부과)

## ○ 폐기물 신고

- 『건설폐기물의 재활용촉진에 관한법률』 제17조(배출자의 신고) 및 같은법 시행규칙 제9조에 의거 철거 및 착공 등으로 폐기물이 발생하는 경우 폐기물 신고를 하시기 바랍니다.

## ○ 전기·가스·수도

- 기존 건축물 철거공사 또는 굴토공사 전에 전기·가스·수도 등 관련기관에 협의 또는 신고(문의)하여 안전사고가 발생하지 않도록 특히 유의하여 주시기 바랍니다.

■ 서울특별시 해체공사장 총괄 운영지침 별지 제1호서식 (1-1)

※ 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 (국토교통부 고시 제2020-380호) 서식보완

## 해체공사 안전점검표

### 공사감리 필수확인점 안전점검

#### 1-1) 안전점검표

점검일자		점검위치		감리자 해체작업자	(서명) (서명)
검사항목	검사기준 (허용범위)	검사결과		조치사항	
		해체작업자	감리자		
<b>※ 안전가시설 설치 후 자체 안전점검 시행하고, 허가권자에게 착공신고·승인 후 해체 시행</b>					
1. 최초 마감재 철거 전					
*					
*					
*					
2. 지붕층 해체 착수 전					
*					
*					
*					
3. 중간층 해체 착수 전					
*					
*					
*					
4. 지하층 해체 착수 전					
*					
*					
<b>작성방법</b>					

1. 안전점검표에는 다음 각 호의 내용을 포함하여야 함

- 가. 하부보강 잭서포트의 자원 및 설치 간격
- 나. 하부보강 잭서포트 적용 층수
- 다. 해체장비 이동구간, 잔재물 적재 높이 및 하중
- 라. 해당 보강 상세도면

2. 세부 검사항목은 해체작업순서에 따른 공사 주요사항과 잔재물의 허용범위를 기재

\* (예시) 하부보강 층수: 몇 개 층까지 잭서포트를 유지하는 지 (구조안전성 검토 보고서 확인)

3. 조치사항은 부적합사항에 대한 작업요청 사항을 기입하되, 반드시 수정·보완사항을 표시

※ 현장여건에 따라 안전점검표에 명시된 필수확인점의 변경이 필요한 경우 해체작업자 및 관리자와 협의하여 변경할 수 있음

**\* 해체시공자 주의사항**

가. 안전가시설 설치 완료 후 : 가설울타리, CCTV 설치, 외부비계 조립, 연접한 공공이용시설 안전조치 등을 조치하고 자체안전 점검을 시행하고 착공신고서 자체 안전점검표를 제출하여야 합니다.

나. 지붕층 해체 착수 전 : 자치구 집중안전점검과 병행 추진. 반드시 지붕층 해체 착수 7일전 구청 인허가권자에게 일정 통보

다. 중간층 해체 착수 전 : 최소 3개층마다 1회 이상 점검 필요. 해체공사 공법 전환 층이 있는 경우 해당층 해체 착수전

**\*해체공사감리자 주의사항**

- 필수확인점 안전점검 이후 점검표를 구청 인허가권자에게 즉시 점검결과를 보고(메일 송부), 점검 사진 첨부.

■ 서울특별시 해체공사장 총괄 운영지침 별지 제1호서식 (1-2)

1-2) 점검 주요 사진

① 점검사항(사진/내용)	② 점검사항(사진/내용)
○ 내용	○ 내용
③ 점검사항(사진/내용)	④ 점검사항(사진/내용)
○ 내용	○ 내용

# 서울시 해체공사 착공신고 자체 안전점검표

○ 현장 주소 :

안전관리 체크리스트		(앞쪽)			
점검항목	해체계획서 검토 및 현장점검 내용	점검결과			
		시공자	감리자	내용	
<b>해체 허가 조건 이행 여부</b>	CCTV설치 및 녹화	CCTV 설치 개소 [    ], 녹화여부 [    ]			
	해체공사 안내판	공사관련자 및 공무원 연락처 포함 대형 안내판 부착 적정성			
	강제가설 울타리	도로경계부 등 안전한 강제가설울타리설치 적정성			
	상주감리 의무화 (해체허가 대상)	해체공사 감리계약시 상주감리 시행 여부			
	착공신고 의무화	안전점검결과, 총괄 관리 조직도, 현장배치 건설기술인(중장비 기사 포함) 제출 해체공사 계약서 및 감리계약서 제출			
	현장대리인 상주 의무화	해체공사 현장대리인은 전체 공사기간 동안 현장에 상주하여야 함. (타 현장 중복 배치 금지)			
<b>현장 점검 사항</b>	해체계획서 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 가시설 계획(비계, 펜스, 안전망, CCTV등)</li> <li>▪ 탑재장비 용량 및 이동계획, 램프설치, 잭서포트배치등</li> <li>▪ 잔재물 처리계획(Slab Open 및 적재높이)</li> <li>▪ 해체공법 및 구조체 해체순서</li> </ul>			
	사전조사 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 구조물의 현황, 증축 및 개축 등의 이력, 현장점검 결과 등에 대한 사전조사 결과 유·무</li> </ul>			
	주변 환경조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축물의 해체 전 폐기물 반출을 위한 도로사정 및 인근주변 환경(공해방지 기준치 등)의 조사 등</li> </ul>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 전력, 가스, 수도, 광통신 케이블 등 인입관 유무 확인</li> <li>▪ 공공이용시설(보행로, 학교, 버스정류장) 연접 여부</li> </ul>			
	석면 함유재 처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 기관석면조사결과(사본) [    ] 있음 [    ] 없음</li> </ul>			
	안전시설물	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 공사용 가설펜스, 보행자 안전통로, 낙하물 방호 및 방지망 설치 적정성</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 외부비계 설치·시공상태 및 고정 적정성</li> </ul>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 연접한 공공이용시설 안전조치 적정성</li> </ul>					

위 사실을 확인함.

2021년 00월 00일

점검자 소속 : (시공자)                      직 :                      성명 :                      (인 또는 날인)  
 점검자 소속 : (감리자)                      직 :                      성명 :                      (인 또는 날인)

■ 서울특별시 해체공사장 총괄 운영지침 별지 제2호서식 (2-2)

□ 안전조치 사진

가설울타리	보행자 안전통로
방지망 설치	외부비계 현황
CCTV 설치	낙하물 방호
연접 공공이용시설 안전조치	기타 안전조치사항

■ 서울특별시 해체공사장 총괄 운영지침 [별지 제3호서식]

## 해체 착공 신고서

· 어두운 난( )은 신고인이 작성하지 않으며, [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (앞쪽)

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간	3 일
관리자	성명(법인명)		생년월일(사업자 또는 법인등록번호)	
	주소		(전화번호: )	
대지위치			지번	
허가(신고)번호			허가(신고)일자	
착공예정일자			완료예정일자	
해체공사 시공사	성명 <span style="float: right;">(서명 또는 인)</span>		도급계약일자	
	회사명		도급금액 <span style="float: right;">원</span>	
	생년월일(법인등록번호)		등록번호	
	주소		(전화번호: )	
	현장 배치 건설기술자	성명	자격번호	
해체공사 감리자	성명 <span style="float: right;">(서명 또는 인)</span>		자격번호	
	사무소명		신고번호	
	사무소 주소		(전화번호: )	
	도급계약일자		도급금액 <span style="float: right;">원</span>	
현장관리인	성명 <span style="float: right;">(서명 또는 인)</span>		자격번호	
	주소		(전화번호: )	
석면 함유재 존치 여부	[ ] 천장재(아스칼텍스, 아미텍스 등)	[ ] 바닥재(아스타일 등)	[ ] 해당 없음	
	[ ] 지붕재(슬레이트 등)	[ ] 파이프보온재(석면포)		
	[ ] 천정단열재(석면포)	[ ] 그 밖의 사항		

「서울특별시 해체공사장 총괄 운영 지침」에 따라 위와 같이 착공신고서를 제출합니다.

년            월            일  
 신고인(관리자) (서명 또는 인)

### 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 귀하

신고안내		
첨부서류	1. 해체공사 계약서 사본 2. 해체공사 감리 계약서 사본 3. 자체점검표 1부. 4. 현장배치 건설기술인(중장비 기사 포함) 5. (정비구역내) 총괄 관리조직, 현장배치건설기술인(중장비기사 포함) 명부 제출(해당업체 증빙자료 포함)	수수료 없음





■ 서울특별시 해체공사장 총괄 운영지침 [별지 제4호서식]

## 해 체 착 공 신 고 필 증

허가(신고)일자

건축주			
대지위치			
대지면적	m <sup>2</sup>		
건축물 명칭		주용도	
연면적 합계	m <sup>2</sup>	층 수	지상    층 / 지하    층
해체 착공예정일자			

귀하께서 제출하신 해체 착공신고서에 따라 해체 착공신고필증을 교부합니다.

년            월            일

**특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장**

직인

유의사항

210mm×297mm [보존용지(2종) 70g/m<sup>2</sup>]