

# 건축물 해체공사 관련 FAQ

2020.07



국토교통부



한국시설안전공단  
KOREA INFRASTRUCTURE SAFETY CORPORATION

**Q1. 건축물 해체공사의 범위(예. 세대 내부 인테리어 등 공사도 포함되는지)?**

☞ 「건축물관리법」 제2조제7호에 따르면 "해체"란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말한다고 규정하고 있으므로, 「건축법」에 따른 건축·대수선·리모델링·멸실에 해당하지 않는 내부 인테리어공사 등은 '해체공사'의 범위에 포함되지 않음

**Q2. 건축물을 해체하려고 하는 경우, 신고대상과 허가대상의 범위는?**

☞ 건축물을 해체하고자 하는 경우 「건축물관리법」 제30조제1항에 따라 해체공사 허가를 받는 것이 원칙. 다만, 법 제30조제1항 각 호에 해당하는 경우 신고대상으로 분류하며, 신고대상의 판단 기준은 아래와 같음

\* (일부해체) 건축물의 연면적·높이 등과 관계없이 제30조제1항제1호를 적용. 다만, 주요구조부의 해체가 발생하는 경우 허가대상으로 분류

(전부해체) 제30조제1항제2호를 적용하되, 각 목에 모두 해당하는 경우에 한하여 신고대상으로 분류

(기 타) 일부해체 및 전부해체 여부와 관계없이(주요구조부 해체도 포함) 제30조제1항제3호에 해당하는 경우에는 무조건 신고대상으로 분류

**+A. 건축물관리법 제30조제1항**  
☞ 1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우  
2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우  
가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물  
나. 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물  
다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개층 이하인 건축물  
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 해체하는 경우

**+A. 그 밖의 해체(건축물관리법 시행령 제21조제1항)**  
☞ 1. 「건축법」 제14조제1호 또는 제3호에 따른 건축신고 대상 건축물  
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역의 높이 12미터 미만인 건축물 (해당 건축물이 지역에 걸치는 경우 그 건축물의 과반이 속하는 지역으로 적용한다)  
3. 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 건축물

**Q3. 무허가, 불법, 가설 또는 건축법 이전 건축물대장이 있는 건축물의 해체도 신고 또는 허가를 받아야 하는지?**

☞ 「건축물관리법」 제30조제1항에 따라 모든 건축물을 해체하려는 경우에는 허가권자의 허가를 받아야하기 때문에 무허가, 불법, 가설건축물 등도 해체신고 또는 허가를 받아야 함.

**Q4. “관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자”라 함은 토지소유자를 포함하는 것인지, 만약 그렇다면 토지소유자가 건축물 해체공사 신고를 할 수 있는지?**

☞ 「건축물관리법」 제2조제3호에서는 "관리자"란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자로 정의하고 있음  
여기서, “관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자”라 함은 관계법령에 따라 해당 건축물에 대한 취득·처분 등에 관한 권한을 가진 자로 봄이 타당할 것이며, 토지소유자 등 권리관계에 관한 사항은 본 법령의 해석범위가 아님.

**Q5. 대수선 허가시 별도로 해체공사 허가도 받아야 하는 것인지?**

☞ 해체란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말하므로, 대수선 허가와는 별도로 해체공사에 대한 허가(신고 또는 허가)를 득하여야 함.

**Q6. 해체공사 접수 시 건축물 동수에 따라 각각 신고 또는 허가를 득해야 하는 지?**

☞ 여러 동의 건축물 해체 시 해체허가 접수 방식에 대하여는 별도로 규정하고 있지 아니하나, 「건축물관리법 시행규칙」 별지 제5호서식 건축물 해체 허가신청서, 해체 신고서에서는 해체 대상 건축물의 동별 개요를 작성하도록 하고 있으므로 여러 동의 건축물 해체 시 일괄접수도 가능.

(예시: 신고대상/허가대상/공단검토대상 등으로 구분하여 해체신고 또는 허가신청)  
이 경우, 해체공사감리자의 지정은 당해 해체공사 허가 건에 대하여 적용되므로 여러 동의 건축물 해체 일괄접수 시에는 하나의 감리자를 지정

**Q7. 해체공사 신고 및 허가대상 판별 시 연면적은 개별 건축물 단위인지?**

☞ '연면적'은 「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따라 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 정의하고 있으므로, 해체공사 신고 또는 허가 시 적용하는 연면적 기준 또한 개별 건축물 단위로 산정

**Q8. 법 제30조제1항제1호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 범위는?**

☞ 「건축법」제2조제1항제7호에 따르면 "주요구조부"란 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단으로 정의하고 있으므로, 상기 요소를 해체하지 아니하는 것을 말함

**Q9. 건축물의 해체작업을 수행하는자(해체작업자)의 기준은?**

☞ 「건축물관리법」에서는 해체공사 시공자격에 대하여 별도로 규정하고 있지 아니하나, 「건설산업기본법」 제2조에 따르면 '건설공사'의 범주에 해체공사를 포함하고 있으므로 동 법 제41조에 따른 건설공사의 시공제한을 적용함이 타당

**+A. 건설산업기본법 제2조제7호**

☞ "건설사업자"란 이 법 또는 다른 법률에 따라 등록 등을 하고 건설업을 하는 자를 말한다.

**+A. 건설산업기본법 제41조**

☞ ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 건설공사(제9조 제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다.)는 건설사업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설사업자에게 도급하여야 한다.

1. 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물
2. 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우  
가. 「건축법」에 따른 공동주택  
나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우  
다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

**Q10. 건축물 해체신고서를 제출하면 해체허가서를 발급해야 하는 지?**

- ☞ 「건축물관리법」 제30조제1항에 따라 신고대상의 경우 신고를 하면 허가를 받은 것으로 보기 때문에 별도의 해체허가서 발급이 필요치 않으며, 향후 해체공사 완료신고에 따른 건축물 해체공사 완료 신고확인증을 발급

**Q11. 해체신고 및 해체허가 대상 모두 해체계획서를 작성하여야 하는 지?**

- ☞ 해체신고 및 허가대상 모두 「건축물관리법 시행규칙」 제12조제1항 각 호의 내용을 포함하여 해체계획서를 작성하여야 함.  
다만, 해체허가 대상은 해체계획서 작성 시 '건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무에 관한 기준'을 적용받으며(신고대상은 제외), 기술자 검토를 받아야 함

**+A. 건축물관리법 제30조제3항**

- ☞ 1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
- 2. 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설·등록한 자  
: 영 제21조제4항에 따라 건축구조, 건축시공 분야 기술사를 취득한 자
- 3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조제1항에 따라 등록된 안전진단전문기관

**Q12. 기술사를 취득한 사람은 해체계획서 검토를 할 수 있는 지?**

- ☞ 기술사의 해체계획서 검토 자격은 「건축물관리법」 제30조제3항제2호에 따라 기술사사무소를 개설·등록한 자로써 기술사사무소를 개설·등록하지 않은 개인은 불가능

**Q13. 안전관리계획을 제출한 경우에도 기술자 검토를 받아야 하는 지?**

- ☞ 「건축물관리법」 제30조제2항에 따라 안전관리계획을 제출한 경우 해체허가 신청서와 함께 관련 서류를 제출하면 해체계획서를 제출한 것으로 보기 때문에 기술자 검토 또한 받은 것으로 간주

**Q14. 「건설기술 진흥법」 제62조에 따라 안전관리계획을 인·허가기관에 승인을 받은 경우에도 한국시설안전공단 검토 대상에 포함되면, 별도로 검토의뢰를 해야하는지?**

- ☞ 건축물관리법 제30조제2항에 따라 안전관리계획을 제출한 것은 해체계획서를 제출한 것으로 보는 것이며, 시행령 제21조제5항에 해당하는 경우 한국시설안전공단에 해체계획서를 검토의뢰 해야 함

**Q15. 해체공사감리자의 자격과 관련하여 건축사법 또는 건설기술진흥법에 따른 감리자격이 있는 자란?**

- ☞ 「건축사법」에 따른 감리자격은 「건축사법」제23조제1항 또는 제9항 단서에 따라 국토교통부장관에게 건축사사무소의 개설신고를 한 자,  
「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격은 「건설기술 진흥법」제26조(건설기술용역업의 등록 등)에 따라 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 등록한 건설기술용역사업자로서, 건설사업관리를 할 수 있는 자를 말함

**Q16. 해체공사감리자 지정 인원수는?**

- ☞ 현재 해체공사 감리와 관련하여 상주·비상주감리 대상을 규정한 「건축물관리법 시행규칙」이 개정중에 있음. 이에, 현행 기준 상 해체공사에 대한 감리원의 배치 인원수에 대하여 별도로 규정하고 있지 않음

**Q17. 해체공사감리자 지정 시 향후 신축공사 감리자와 동일한 감리자를 지정할 수 있는지?**

- ☞ 「건축물관리법 시행령」 제22조제3항에 따라 「건축법」 제25조제2항에 해당하는 건축물을 건축하는 경우로서 관리자가 요청하는 경우 허가권자에 의해 지정받은 해체공사감리자를 신축공사의 감리자로 지정할 수 있음

다만, 건축물 해체 후 시행하는 신축공사가 허가권자가 지정하는 감리대상이 아닌 건축주가 공사감리자를 지정하는 공사인 경우에는 해당 공사감리자를 신축공사 전 시행하는 해체공사의 해체공사감리자로 지정하는 것은 불가

**Q18. 해체공사감리 대가산정기준은?**

- ☞ 민간 공사의 경우 '건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준' [별표 2] 공공발주사업에 대한 해체공사 감리대가 기준을 참고

**Q19. 해체공사감리 대가산정 시 해체공사비 5천만원 미만인 경우 요율은?**

- ☞ 해체공사비가 5천만원 미만인 경우에는 직선보간법이 아닌 요율 4.53을 적용

**Q20. 해체공사감리 대가기준의 해체공사비는 어떻게 산정하는지?**

- ☞ 원도급 계약을 기준으로 해체공사비를 산정하되, 분리발주를 한 경우에는 분리발주한 계약금액으로 해체공사비 산정. 다만, 폐기물처리비용이 별도로 있다면, 폐기물처리비용을 포함하여 해체공사비 산정(기준 제32조에 따르면 폐기물 처리에 대한 내용도 감리자의 업무 범위에 포함됨.)

**Q21. 해체공사감리자로 등록 또는 지정 시, 교육을 이수해야 하는 지?**

- ☞ 「건축물관리법」 제31조제1항에 따른 감리자격을 갖추고 있다면 교육을 이수하지 않더라도 감리자 등록신청 및 감리자지정 모두 가능  
다만, 같은 법 시행규칙 제13조제1항에 따라 허가권자는 해체공사감리자를 지정할 때 해체공사감리 업무에 관한 교육을 받은 자를 우선하여 지정할 수 있음을 참고

**Q22. 해체공사 감리교육의 이수시간 및 교육기관은?**

- ☞ '건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준' 제22조에 따라 해체공사감리자의 교육에 대한 교과내용 및 교육시간은 [별표 1]에 따라 신규교육 16시간이며, 현재 대한건축사협회에서 교육을 진행 중

**Q23. 「건설기술진흥법」 제39조에 따라 발주청이 계약한 건설기술용역사업자로 지정한 건설공사의 경우에도 「건축물관리법」에 따른 해체공사감리자를 지정받아야 하는 지?**

- ☞ 「건축물관리법」에 따라 해체공사허가 및 해체공사감리자를 지정받아야 함.  
해체공사감리자의 지정과 관련하여서는 「건설기술진흥법」에 따른 감독 권한대행 등 건설사업관리를 시행하고자 하는 경우 해당 건설기술용역사업자를 해체공사감리자로 지정이 가능할 것이나, 「건축물관리법」에서 규정한 사항을 포함하여 업무범위 등을 조정하여야 함

**Q24. 정비사업 등 넓은 지역에 걸쳐 몇 개의 공구로 나뉘어져 해체공사가 이루어지는 경우 동일한 감리자를 지정할 수 있는 지?**

- ☞ 해체공사감리자의 지정과 관련한 운영방안은 지자체별 조례로 정하도록 운영중이므로, 상기 사례와 같은 경우 원활한 사업관리를 위하여 사업주체가 동일한 경우, 공구별 감리자를 일괄하여 지정하는 등 방식도 가능

**Q25. 해체공사 감리자지정방법 등 표준조례안이 배포되는지?**

- ☞ 「건축법」에 따른 허가권자 지정 감리제도와 매우 유사하므로 이를 참고하여 조례를 정하고, 해체공사와 관련한 별도의 표준조례는 배포하지 않음

**Q26. 지상해체의 경우에도 기준에 따른 구조안전성 검토보고서를 첨부해야 하는지?**

- ☞ 대상건축물의 사전조사를 통해 기둥, 보, 슬래브, 벽체 등 부재별 배치 상태 등 조사결과 특별한 문제가 없는 경우에는 구조안전성 검토를 별도로 수행하지 않을 수 있음. 다만, 건축물의 노후화 및 불법 증·개축 등으로 인한 전도 및 붕괴 등으로 인접건축물 및 보행자 등에 영향을 미칠 우려가 있는 경우에는 구조안전성검토 결과를 통한 구조보강계획 수립 필요

**Q27. 구조안전성 검토를 수행하는 경우, 반드시 구조보강계획을 해야하는 지?**

- ☞ 구조안전성 검토 결과 건축물의 내력(휨 및 전단응력)을 초과하지 않는 경우에는 구조보강계획을 수립할 필요는 없음. 다만 건축물의 내력이 소요내력에 근접하거나 같은 경우에는 안전사고예방을 위한 일부구조보강계획이 포함되어야 함

**Q28. 해체계획서 작성을 위한 표준서식이 있는지?**

- ☞ 해체계획서 작성 표준서식은 없음