

2022년 8월부터

건축물 해체(철거) 제도 이렇게 바뀌었습니다!

- ☑ 해체계획서 내실화를 위한
신고·허가 절차 강화
- ☑ 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 절차신설

● 해체공사 중 변경신고, 변경허가를 받아야 하는 경우

변경 신고	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 착공예정일의 30일 이상 변경 ▶ 해체공사 시공자, 감리자, 현장감리인과 관련 계약사항 등의 변경 ▶ 석면 함유재 준치 여부의 변경
변경 허가	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 해체공법/해체작업순서/해체범위/해체장비 종류의 변경 ▶ 허가권자가 건축물의 해체허가를 하거나 신고를 수리하는 조건으로서 관리자에게 요청한 사항의 변경
기타	건축물 해체 허가 또는 신고에 관한 사항으로서 시·군·구 조례로 정하는 사항의 변경

※ 변경신고·변경허가 절차는 신규 절차와 같음

건축물 해체의 신고 및 허가 대상확대

신고	일부해체	주요구조부(「건축법」제2조제1항제7호)를 해체하지 않는 건축물의 해체
	전면해체	연면적 500㎡ 미만/건축물 높이 12m 미만/지상층과 지하층을 포함하여 3개층 이하인 건축물
	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	

* 신고대상(추가): 굴뚝, 광고탑, 고가수도 등 건축법 제83조제1항에 따라 신고한 건축물

* 허가대상(추가): 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 신고대상을 허가 대상으로 변경 가능

해체계획서 작성·검토 절차 강화

구분	개정		기술자
	작성	검토	
신고 대상	관리자	기술자	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축사사무소 개설 신고를 한 자 ▶ 기술사사무소를 개설등록한 자 (건축구조, 건축시공, 건설안전기술사)
허가 대상	기술자	-	

지역건축위원회 심의절차 신설

적용 대상	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축물의 해체를 허가하려는 경우 ▶ 신고 대상 중 허가권자가 전문적인 검토가 필요하다고 판단되는 경우
----------	---

허가기관 해체공사 현장 점검 의무화

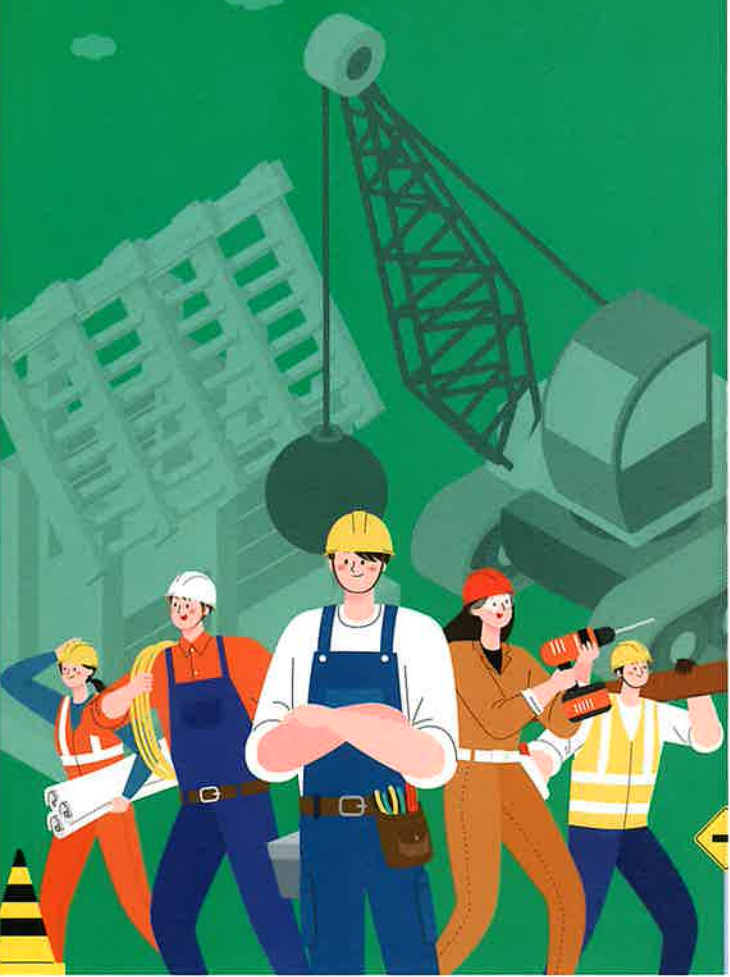
- ▶ 해체공사 착공신고를 수리하는 경우
- ▶ 감리자가 건축물 생애이력 관리시스템에 해체현장 관리업무를 지속적으로 등록하지 않은 경우
- ▶ 변경허가를 수리하는 등 허가권자가 현장점검이 필요하다고 판단하는 경우
- ▶ 필수확인점의 해체 등 시·군·구 조례로 정하는 경우
- ※ 허가권자는 현장점검 업무를 법 제18조1항에 따른 건축물관점기관에 위탁가능

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」



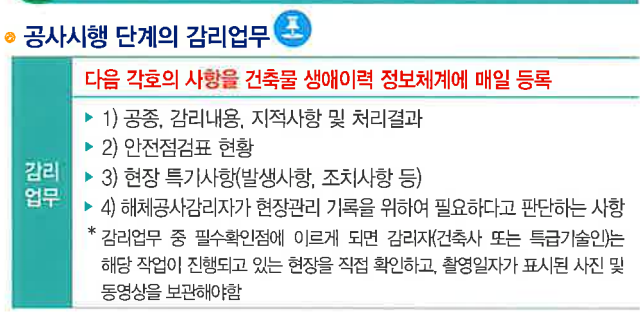
건축물 해체계획서의 작성 기준 개정



해체공사감리자 지정 및 자격 요건 강화



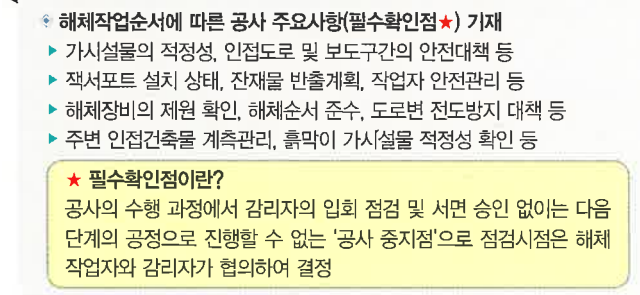
건축물 해체공사 감리업무 절차 강화



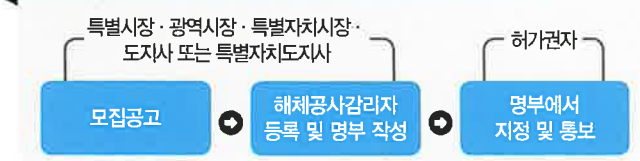
구조안전성 검토보고서 첨부기준 신설

▶ 구조안전계획 수립시 건축물에 장비를 올려서 해체하는 경우 또는 그밖에 제4조1항에 따른 검토자 또는 허가권자가 구조안전성 검토가 필요하다고 판단하는 경우 구조안전성 검토보고서 첨부

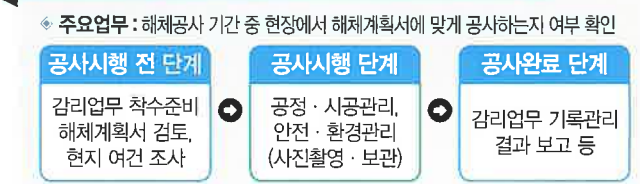
안전점검표 필수확인점 작성예시 추가



해체공사감리자 지정 절차



해체공사 감리업무 절차



공사 중 문제 발생 시 시정·중지 요청은?



문의전화

Tel. 1588-8788

국토안전관리원 건축물관리지원센터