

# 서울특별시 건축물 해체공사 안전관리 지원 조례안 검 토 보 고

의안 번호	747
----------	-----

2023. 07. 03.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2023. 5. 26. 박성연 의원 발의 (2023. 6. 5. 회부)

## 2. 제안이유

- 건축물 해체공사는 공사 규모, 구조, 위치, 주변 환경 등에 따라 다양한 위험요인이 발생할 수 있는 고위험 작업이며 최근 몇 년간 건축물 해체공사 중 사고가 빈번하게 발생하고 있어 안전관리에 대한 우려가 높아지고 있음.
- 이에 따라 현장에서 실시되는 건축물 해체공사 안전관리 지원에 관한 근거를 마련함으로써 사고를 미연에 방지하고, 안전한 해체공사 환경 조성에 이바지하고자 함.

## 3. 주요내용

- 가. 시장으로 하여금 해체공사 안전관리에 관한 종합적인 시책과 행정적·재정적 지원방안을 마련하도록 규정함(안 제3조).
- 나. 시장으로 하여금 해체공사의 안전관리를 위하여 다음 각 호의 사항이 포

함된 지침을 작성하여 배포할 수 있도록 하고, 그 효율적 활용 방안을 마련하도록 규정함(안 제4조).

다. 해체공사 자문, 안전교육, 표지판 설치, 안전조치 등 해체공사 안전관리 지원에 관한 사항을 규정함(안 제6조부터 제9조까지).

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

##### 가. 제안경위

- 이 조례안은 건축물 해체공사의 안전관리에 필요한 사항을 규정함으로써 주민의 생명과 재산을 보호하는데 기여하고자 2023년 5월 26일 박성연 의원이 발의하여 6월 5일 우리 위원회에 회부되었음.

##### 나. 조례 제정 배경 및 주요내용

- 서울시의 경우, '21년 4월, 성북구 장위뉴타운에서 건축물 해체 작업이 이루어지는 도중 3층 바닥이 붕괴되어 작업자가 사망하는 사고가 발생하였고, 같은 해 6월에는 광주광역시 학동 재개발현장에서 철거중이던 건물이 붕괴되어 시민 9명이 사망하는 사고가 발생하였음.
- '22년에는 인명피해는 없었으나 서초구 서초동, 성북구 하월곡동, 영등포구 여의도동에서 해체 중인 건축물이 붕괴되는 사고가 꾸준히 발생하면서, 건축물 해체공사의 안전성 확보를 위한 대책 마련이 지속적으로 요구되고 있는 실정임(붙임2. 참고).
- 건축물 해체공사와 관련하여 「건축물관리법」 1)에서는 건축물 해체 절

1) 「건축물관리법」 제1조(목적) 이 법은 건축물의 안전을 확보하고 편리·쾌적·미관·기능 등 사용가치를 유지·향상시키기 위하여 필요한 사항과 안전하게 해체하는 데 필요한 사항을 정하여

차, 요건, 해체계획서 작성을 포함한 해체공사감리자 및 해체작업자의 업무 등을 규정하고 있으며, 이와 관련하여 「건축물관리법」에서 위임된 사항은 「서울특별시 건축물관리 조례」에서 정하고 있는데, 법에서 위임한 사항을 제외하고 해체공사와 관련한 종합적인 안전관리 규정은 미비한 실정임에 따라, 이를 보완하고자 본 조례를 제정<sup>2)</sup>하려는 것으로 이해됨.

**<현행 「건축물관리법」 상 해체공사 관련 조항 및 주요내용>**

조 항	주요내용
제30조(건축물 해체의 허가)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물을 해체를 위한 허가 및 신고의무 규정</li> <li>• 해체계획서 작성 및 제출 의무 규정</li> </ul>
제30조의2(해체공사 착공신고 등)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해체공사 착수시 신고의무 규정</li> </ul>
제30조의3(건축물 해체의 허가 또는 신고 사항의 변경)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허가·신고사항중 해체계획서와 다르게 변경하는 경우 허가·신고 의무 규정</li> </ul>
제30조의4(현장점검)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허가권자의 현장점검 의무 규정</li> </ul>
제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허가권자의 해체공사감리자 지정 의무 및 감리자 요건 규정</li> </ul>
제31조의2(해체공사감리자 등의 교육)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해체공사감리자 및 감리원의 교육이수 의무 규정 (국토안전관리원, 대한건축사협회, 기술사회 등)</li> </ul>
제32조(해체공사감리자의 업무 등)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해체공사감리자의 업무 종류 및 의무사항 규정</li> </ul>
제32조의2(해체작업자의 업무)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해체작업자의 업무 종류 및 의무사항 규정</li> </ul>
제33조(건축물 해체공사 완료신고)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리자의 해체공사 완료신고 의무 규정</li> </ul>

○ 이 조례안은 총 11개 조문과 부칙으로 구성되어 있으며, 주요 내용으로

건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지함을 목적으로 한다.

2) 참고로, 광주광역시('21.9.), 충청남도('21.10.), 대전광역시('22.12.), 세종특별자치시('22.12.), 전라북도('23.5.)에서도 '건축물관리 조례'와 별도로 '해체공사 안전관리'를 위한 조례를 두고 있음(전라북도는 '건축물관리 조례'가 없으나 「전라북도 건축물 해체공사 안전관리에 관한 조례」를 제정하였음).

는 해체공사 안전관리 지침, 해체계획서 작성 및 자문, 안전교육 실시 등으로 이루어짐.

조항	주요내용
제1조(목적)	• 주민의 생명과 재산보호, 공공안전에 이바지
제2조(정의)	• 건축물, 관리자, 해체공사, 해체작업자에 대한 용어 정의
제3조(시장 등의 책무)	• 시장, 관리자, 해체작업자의 책무 규정
제4조(해체공사 안전관리 지침)	• 시장의 안전관리 지침 작성·배포 근거 규정
제5조(해체계획서의 작성 등)	• 시장의 해체계획서 작성 노력 규정
제6조(해체공사 자문)	• 관리자 및 해체작업자의 자문 요청(지역건축안전센터) 근거 규정
제7조(안전교육 등)	• 시장의 해체공사 안전관리 교육 근거 규정
제8조(표지판의 설치)	• 관리자 및 해체작업자의 허가·신고 안내 표지판 설치 근거 규정
제9조(안전조치 등)	• 일반인의 안전조치 요청(시장) 근거 규정
제10조(관계기관 협조 등)	• 시장의 관계기관에 대한 협조 요청 근거 규정
제11조(시행규칙)	• 조례 시행을 위한 규칙제정 근거 명시
부칙	• 시행일(공포 즉시 시행)

## 다. 검토결과

### (1) 시장의 책무(안 제3조)

- 안 제3조(시장 등의 책무)는 조례의 시행목적 달성을 위해 시장으로 하여금 종합적인 시책과 행·재정적 지원방안을 마련토록 하고, 해체작업자는 시장의 해체공사 안전관리 시책에 협조하고, 공사장 공해방지를 위해 노력할 것을 규정하였음.
- 현행 「건축물관리법」 과 「서울특별시 건축 조례」<sup>3)</sup>에서는 건축물 안전

관리에 대한 포괄적 근거 규정을 두고 있고, 이를 근거로 서울시는 건축물 안전관리에 대한 시책을 수립하여 지침 제작, 교육 등을 시행하고 있으나, 안전관리 시책에 관한 총괄적 근거를 마련하는 별도 조례를 제정할 경우 해체공사에 대한 안전의식을 제고하고, 관련 정책의 체계적 수립 및 시행에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

## (2) 안전관리 지침과 안전교육, 관계기관 협조 등(안 제4조, 제7조, 제10조)

- 안 제4조(해체공사 안전관리 지침)는 시장이 해체공사의 안전관리를 위해 지침을 작성하여 배포할 수 있는 근거를 신설하고, 지침에 포함될 내용<sup>4)</sup>을 규정하였음.
  - 서울시는 이 조례안 제정 이전인 '21년 6월 건축물 해체공사장의 안전관리를 위해 「서울시 해체공사장 총괄 운영 지침」을 제정하여 운영중<sup>5)</sup>에 있으며, 해체공사장 현장에서 적용할 수 있는 「서울형 공사장 안전관리 매뉴얼」('21.9.)과 「건축물 해체공사 안전관리 매뉴얼」('19.12.)을 이미 배포한 바 있음.
- 안 제7조(안전교육 등)는 시장이 해체공사 안전관리에 필요한 교육을 실시할 수 있도록 하고(제1항), 구청장이 실시하는 교육에 대한 행·재정적 근거를 마련하였으며(제2항), 이와 관련하여 서울시는 '21년 2월부터 이미 '지역건축안전센터'<sup>6)</sup>를 통해 1시간 분량의 해체공사 관계자 안전교

3) 지역건축안전센터의 업무에 '안전문화 정착 및 의식제고를 위한 교육'을 포함하고 있음(「서울특별시 건축 조례」 제49조)

4) 시장은 지침에 '인접 건축물 안전관리에 관한 사항', '주변 교통 및 보행자 안전관리에 관한 사항', '해체작업자 안전관리에 관한 사항', '그 밖에 해체공사 안전관리에 필요한 사항'을 포함할 수 있도록 하고 있음(안 제4조제1항 제1호~제4호).

5) 현재까지 법령 개정 등에 따라 4차례 개정되었음.

육을 실시 중에 있는 것으로 확인되었음.

- 안 제10조(관계기관 협조 등)는 해체공사의 안전관리를 위해 시장이 구청장과 관계기관 등에 협조를 요청할 수 있고, 이에 대한 예산 지원을 할 수 있도록 근거를 마련한 것임.
- 안 제4조, 제7조, 제10조는 시장과 구청장이 안전관리를 위해 취할 수 있는 조치와 이에 필요한 협력 및 행·재정적 지원 근거를 두는 조항으로서, 그 간 서울시가 관련 법규정에 기반하여 자체적으로 수립·시행하던 안전관리 교육 및 홍보, 안내 등의 제도적 근거를 조례에 마련하기 위한 것으로 이해됨.

### (3) 해체계획서의 작성 및 자문(안 제5조, 제6조, 제8조)

- 안 제5조(해체계획서의 작성 등)는 관리자<sup>7)</sup>와 해체작업자<sup>8)</sup>의 의무를 규정하고 있는데, 관리자는 해체계획서 작성시 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해체계획서를 작성하도록 노력할 것을 규정(제1항)하였으며, 해체작업자는 관리자가 작성한 해체계획서를 준수하여 공사를 수행하도록 규정하였음(제2항).
- 다만, 조례에서 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙

---

6) 「서울특별시 건축 조례」 제49조(지역건축안전센터의 설치·운영) ② 영 제119조의3에 따라 시 및 구에 두는 건축안전센터의 업무는 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 시 건축안전센터의 업무

마. 시민의 안전문화 정착과 의식제고를 위한 교육·홍보 및 프로그램 개발

7) 안 제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “관리자”란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자는 관리자로 본다.

8) 안 제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “해체작업자”란 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자로서 법 제32조의2에 따른 업무를 수행하는 자를 말한다.

을 정할 경우 법률의 위임<sup>9)</sup>이 전제되어야 하는 바, 이 조례안에서 관리자와 해체작업자에 대해 의무를 부과하는 부분에 대하여는 추가적인 검토가 필요하겠음.

- 안 제6조(해체공사 자문)와 제8조(표지판의 설치)에서는 관리자와 해체작업자가 지역건축안전센터에 해체공사 관련 자문을 요청할 수 있도록 하고(안 제6조), 해체공사 시행 전에 건축물 해체 허가 또는 신고사항이 기재된 표지판을 설치할 수 있도록 하였음.

#### (4) 해체공사장 안전조치 (안 제9조)

- 안 제9조(안전조치 등)는 사고 발생이 우려되는 해체공사 현장을 발견하거나 알게 된 사람은 시장에게 안전조치를 요청할 수 있고, 시장은 관리자 및 관할 구청장에게 이를 통보하고, 필요한 경우 직접 현장점검 또는 주민대피 등의 안전조치를 할 수 있도록 근거를 마련한 것임.

- ‘주민대피’는 「재난안전법」 10)에 따라 구청장이 취할 수 있는 행위이나, 건축물의 붕괴는 「재난안전법」에 따른 재난에 해당<sup>11)</sup>되고, 「서

9) 「지방자치법」 제28조(조례) ① 지방자치단체는 법령의 범위에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

10) 「재난안전법」 제40조(대피명령) ① 시장·군수·구청장과 지역통제단장(대통령령으로 정하는 권한을 행사하는 경우에만 해당한다. 이하 이 조에서 같다)은 재난이 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우에 사람의 생명 또는 신체나 재산에 대한 피해를 방지하기 위하여 필요하면 해당 지역 주민이나 그 지역 안에 있는 사람에게 대피하도록 명하거나 선박·자동차 등을 그 소유자·관리자 또는 점유자에게 대피시킬 것을 명할 수 있다. 이 경우 미리 대피장소를 지정할 수 있다.

② 제1항에 따른 대피명령을 받은 경우에는 즉시 명령에 따라야 한다.

11) 「재난안전법」 제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재난”이란 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 것으로서 다음 각 목의 것을 말한다.

나. 사회재난: 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 국가핵심기반의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병예방법」에 따른 가축전염병의 확산, 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법」에 따른 미세먼지 등으로 인한 피해

「서울특별시 재난 및 안전관리 기본조례」 12)에 따라 시장은 재난이 발생할 가능성이 높거나 재난이 발생한 경우 대피명령을 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 시장과 시민이 안전관리에 관심을 갖고 붕괴 등의 안전사고 예방 및 조치에 적극적으로 대응할 수 있는 토대가 될 것으로 판단됨.

### (5) 기타 자구수정에 관한 사항

- 안 제2조제4호의 ‘해체작업자’의 정의와 관련하여 「건축물관리법」과의 정합성을 확보하기 위해 일부 수정이 필요하며, 안 제11조(시행규칙)는 규칙 제정이 반드시 필요한 경우에 한해 신설할 필요가 있을 것으로 사료 됨

제 정 안	수 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 3. (생략) 4. “해체작업자”란 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자로서 법 제32조의2에 따른 업무를 수행하는 자를 말한다.	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. “해체작업자”란 ----- ----- -----.
제11조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.	<삭제>

### 라. 종합의견

- 이 조례안은 건축물 해체공사의 안전성 제고를 위하여 시장이 종합적인

12) 「서울특별시 재난 및 안전관리 기본 조례」 제45조(응급대응조치) 시장은 관할구역에서 재난발생이 우려되거나 재난발생시 신속하게 상황을 전파하고 대피명령, 통행제한 등 응급조치를 할 수 있다.

시책을 마련토록 하고, 시장과 건축물 관리자, 해체작업자가 안전한 해체 공사를 진행하기 위한 다양한 조치를 취할 수 있도록 근거규정을 마련함으로써, 시민의 생명과 재산을 보호하려는 입법취지를 지님.

- 최근 건축물 해체공사장에서 꾸준히 인명사고가 발생하는 등 사고예방을 위한 대책수립이 시급한 시점에서, 건축물 해체공사 안전관리에 대한 시책을 통합적으로 수립·시행할 수 있도록 제도적 기반을 마련하고, 시민의 안전의식을 제고할 수 있다는 측면에서 이 조례안 제정의 의미를 찾을 수 있겠음.
- 그러나, 현행 「건축법」, 「건축물관리법」, 「재난안전법」 등에서 건축물 해체공사장 안전을 관리할 수 있는 관련 규정이 이미 마련되어 있고, 서울시에서도 이 조례에서 규정하는 해체공사장 안전관리에 관한 사항들을 자체적으로 추진하고 있는 상황임을 감안할 때, 이 조례제정의 필요성과 실효성에 대해서는 이견이 제기될 수 있겠음.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.10)

[붙임2] 건축물 해체공사 사고 사례(p.13)

■ 「서울특별시 건축물관리 조례」 (건축물의 해체 관련)

제7조(건축물 해체공사감리자 모집·등재 등) ① 시장은 영 제22조제1항에 따라 모집공고를 하려는 경우 다음 각 호의 기준을 준수해야 하며, 해체공사 건축물의 규모별 해체공사감리자 기준을 정하거나 해체공사감리 업무 범위 등을 별도로 정하여 모집공고를 할 수 있다.

1. 모집공고는 매년 1회 이상 실시하여야 한다.
2. 시 또는 자치구의 인터넷 홈페이지 및 관련 협회 인터넷 홈페이지 등 모집대상자가 확인할 수 있는 곳에 20일 이상 공고하여야 한다.
3. 모집대상은 법 제31조제1항에 따른 감리자격이 있는 자 중 시에 소재지를 둔 해체공사감리자로 한다.

② 해체공사감리자로 등재 신청을 하려는 자는 별지 제6호서식의 해체공사감리자 등재 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 법 제31조제1항에 따른 감리자격을 증명할 수 있는 서류
2. 그 밖에 자격기준으로 정하는 사항에 대한 증빙자료

③ 제2항 각 호의 서류는 등재 신청 전 1개월 이내에 발행되거나 작성된 것이어야 한다.

제8조(해체공사감리자 등재명부 작성·관리) ① 시장은 제7조제2항에 따라 등재를 신청한 자에게 해체공사감리자 등재 신청을 받으면 해당 등재 신청자가 모집공고일 현재 업무정지나 휴업 중이 아닌 자로서 제9조제2항에 따른 등재 취소 사유에 해당하지 않을 경우 해당 등재 신청자를 별지 제7호서식의 해체공사감리자 등재명부에 작성·관리하여야 한다. 다만, 시장은 구청장과 협의하여 해체공사감리 업무량 및 해체공사감리자 분포 등을 고려한 권역을 설정하여 해체공사감리자 등재명부를 작성·관리할 수 있다.

② 시장 또는 구청장은 제1항에 따른 해체공사감리자 등재명부를 시 또는 자치구 인터넷 홈페이지 등을 통해 일반에 공개하여야 한다.

③ 제1항에 따라 해체공사감리자 등재명부에 등재된 해체공사감리자는 다음 각 호의 사유로 해체공사감리 업무를 수행할 수 없게 된 경우 별지 제9호서식의 해체공사감리자 지정 연기요청서를, 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격에 변경이 생겼을 경우 그 변경사항을, 법 및 「건축사법」 등 관계법령에 따른 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우 그 처분결과를 변경·처분 등이 있는 날부터 7일 이내에 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 16일 이상 지병으로 인한 치료 또는 입원 시
2. 16일 이상 국내외 장기 출장 시
3. 등재명부에 등재된 자가 상주 감리원으로 감리업무를 수행하게 된 경우
4. 그 밖에 부득이한 사유로 해체공사감리 업무 수행이 불가능하게 된 경우(이 경우 그 증빙서류를 제출하여야 한다)

④ 구청장은 해체공사감리자가 다음 각 호에 해당할 경우 해체공사감리자 등재명부를 관리하는 시장에게 변경사항을 즉시 통보하여야 한다.

1. 제3항에 따라 해체공사감리자 지정 연기요청서를 제출받은 경우
2. 제3항에 따라 해체공사감리자 변경신고를 받은 경우
3. 제3항에 따라 업무정지 처분 이상의 행정처분 결과를 제출받은 경우
4. 그 밖에 부득이한 사유로 해체공사감리 업무 수행이 불가능하게 된 경우

제9조(해체공사감리자의 지정 등) ① 영 제22조제2항에 따라 구청장이 해체공사감리자를 지정하는 경우에는 제8조제1항에 따라 작성된 해체공사감리자 등재명부에서 무작위 선정한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 경우에는 해체공사감리자로 지정할 수 없다.

1. 업무정지나 휴업 기간 중에 있는 해체공사감리자
2. 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격을 상실하였거나 반납한 해체공사감리자
3. 제8조제3항 각 호의 사유로 해체공사감리 업무수행이 어려워 지정 연기를 요청한 해체공사감리자
4. 제8조제3항 각 호의 사유 이외에 연 2회 이상 해체공사감리자 지정을 거부한 해체공사감리자
5. 해체공사감리와 관련하여 관리자 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 해체공사감리자
6. 해체공사감리자의 직무태만·품위손상 및 그 밖에 사유로 해체공사감리자로 적합하지 아니하다고 제10조의 해체공사감리조정위원회에서 인정하는 경우

② 구청장은 제1항 각 호에 따라 해체공사감리자를 지정할 수 없을 경우 즉시 시장에게 통보하여야 하며, 시장은 사유 및 기간 등을 고려하여 해체공사감리자가 해체공사감리 업무 수행이 어렵다고 판단할 경우 해체공사감리자 등재를 취소할 수 있다.

③ 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 관리자가 요청하는 경우에는 「건축법」 제25조제2항에 따른 공사감리자를 해체공사감리자로 지정할 수 있다. 이 경우 구청장은 건축물의 규모 및 용도 등을 고려하여 해체공사감리자를 지정해야 한다.

1. 지하층이 있는 공사

## 2. 리모델링 등 해체와 건축공사가 혼재할 경우

- ④ 영 제21조제5항에 해당하는 경우 또는 해체공사 건축물의 구조가 복잡하거나 위험성이 높은 경우 등 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 해체공사감리자를 등재명부에서 별도로 지정할 수 있다.
- ⑤ 시장과 구청장은 건축물의 안전한 해체공사를 효과적으로 추진하기 위하여 해체공사감리자 등재명부 관리 업무와 해체공사감리자 지정대장 관리 업무에 대해 해체공사감리 관련 전문성을 갖춘 협회 등에 대행하게 할 수 있다.

제10조(해체공사감리조정위원회의 설치 등) ① 구청장은 해체공사감리자 지정 등과 관련된 사항을 조정하기 위하여 해체공사감리조정위원회를 둘 수 있다.

- ② 제1항에 따른 해체공사감리조정위원회는 「서울특별시 건축 조례」 제18조의3을 준용하며, 해체공사감리조정위원회에 조정을 신청하려는 자는 별지 제10호서식의 해체공사감리 조정 신청서를 구청장에게 제출하여야 한다.

**■ 서울시 사고 사례(`22.10~11.: 3건)**

## ○ 서초구 서초동

- 일시 : `22.10.31(월) 13:45
- 내용 : 해체 시스템비계 전도 (H:10m, L:20m)
- 피해 : 주변 상가 정전, **인명피해無**
- 원인 : **해체계획서 미준수**
  - 매층마다 벽체까지 철거해야함에도 벽체 존치
  - 매층 비계도 함께 철거해야함에도 4층까지 존치
  - 폐기물 즉시 미반출(3m 적치)



## ○ 성북구 하월곡동

- 일시 : `22.10.31(월) 14:00
- 내용 : 해체 시스템비계 전도 (H:10m, L:20m)
- 피해 : **인적피해 및 주변피해 無**
- 원인 : **해체계획서 미준수**
  - 폐기물 즉시 미반출(2m 적치)
  - 1층에 과도한 토압으로 벽체 전도



## ○ 영등포구 여의도동

- 일시 : `22.11. 2(수) 15:18
- 내용 : 시스템비계 및 가설울타리 전도
- 피해 : **인적피해 및 주변피해 無**
- 원인 : **해체계획서 미준수**
  - 지상1층 백호작업 중 비계를 쳐 전도
  - 매층 비계도 함께 철거해야함에도 비계 존치
  - 폐기물 즉시 미반출(2m 적치)



## ■ 인명피해 발생 사례1(성북 장위뉴타운)

### □ 사고개요

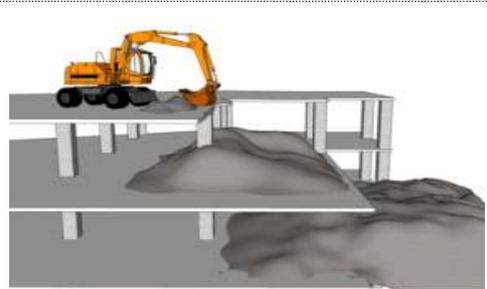
- 일시/장소 : `21. 4. 30.(금) 15:30~ /장위로 112-3(코코마트)
- 사고내용 : 해체 작업 중 3층 바닥이 붕괴되어 작업자 1명이 지하3층에 매몰
- 조치현황 : 5.1.(토) 18시 사망 판정

#### [ 해체개요 ]

- 건물명 : 코코마트(아파트) 장위동 68-1014
- 용도 : 판매시설 및 아파트
- 건물규모 : 지하3층 / 지상9층(9,828.61㎡)
- 해체허가일 : 2021.3.2. (국토안전관리원 검토)
- 해체감리지정 : 2021.4.12. (허가권자 지정)



서울 장위동 사고현장 모습



사고당시 해체작업 상황

### □ 사고원인

- 해체계획서대로 현장 시공이 이뤄지지 않은 것으로 판단
  - ▶ **(구조안전 검토조건과 현장 불일치)** 해체계획 수립을 위한 사전조사 단계에서 실제 현장의 보철근 등 배근상태가 안전성 검토조건과 상이함에도 재검토 미이행
  - ▶ **(하중과다)** 해체계획서와 달리 건물 상부에 굴착기 3대 추가 작업 병행, 해체 잔재물 허용 적재높이(최대 0.8m)초과, 폐기물 반출시 반출구를 통한 바닥면 반출이 아닌 지상 3층 바닥 슬래브 구간으로 자유낙하함으로써 충격하중까지 부가 됨
  - ▶ **(잭서포트 시공불량)** 잭서포트 설치 위치 불일치, 하부에 합판 설치 등 불량

## ■ 인명피해 발생 사례2(광주학동 재개발)

### □ 사고개요

- 일 시 : '21. 6. 9.(수) 16:23
- 장 소 : 광주 동구 남문로 717 (학산빌딩)
  - 주 용 도 : 업무시설, 근린생활시설
  - 규모/용도 : 지하1층/지상5층, 연면적 1,592.36㎡
- 사고내용
  - 학동4구역 재개발 현장에서 철거 공사 중이던 **5층 건물이 붕괴 및 전도되어 인근 도로의 시내버스 덮쳐 인명피해 발생**
- 인명피해
  - 시내버스 탑승자 **9명 사망, 8명 중상**



### □ 사고원인 (중앙건축물사고조사위원회 자료 재구성)

- **(해체계획서 부실 작성·검토)** 현장조사 없이 해체계획서 작성, 구조 안전성 검토 및 구조안전계획 누락 및 부적정, 철거현장 주변 안전관리계획 및 폐기물 처리계획 누락 등 해체계획서 부실 작성, 검토
- **(해체계획 미준수 및 과도한 성토)** 당초 계획과 다른 무리한 해체방식을 적용하여 ①건축물 내부 바닥의 절반을 철거한 후 3층 높이(10m이상)의 과도한 성토, ②이후 작업 중 1층 바닥판이 무게를 이기지 못하고 파괴, ③ 지하층으로 성토가 급격히 유입, ④상부층 토사의 건물 전면 방향 이동에 따른 충격으로 구조물이 전도, 붕괴됨
- **(다단계 불법 재하도급)** 상기와 같은 무리한 공법 변경과 부실한 시공관리는 다단계 불법 재하도급 과정에서 삭감된 공사비에 맞추기 위한 무리한 월가절감이 주요 원인

◆ 당초 책정된 해체공사비 : 3.3㎡당 28만원

불법 재하도급을 거치면서 실제 해체공사를 실시한 업체는 16% 수준이 4만 원에 시공

※ 원도급사 28만 원/3.3㎡ → 하도급사 10만 원/3.3㎡ → 재하도급사(불법) 4만 원/3.3㎡