

서울특별시 건축물관리 조례 일부개정조례안

# 검 토 보 고

## 1. 경 과

가. 발 의 자 : 강동길 의원 외 20명

나. 의안번호 : 제 2746 호

다. 발의일자 : 2025. 5. 26.

라. 회부일자 : 2025. 5. 29.

## 2. 제안이유

- 서울시는 해체공사감리자 명부를 매년 공고를 통해 작성·관리하고 있으나, 신청자의 대부분이 기존 감리업체이며 서류상 변동도 거의 없어 반복적인 신청에 따른 불편이 지속되고 있음.
- 또한, 연간 해체공사감리자 수요 건수가 명부 등재자 수에 크게 미달하여 업무 배정 기회조차 얻지 못하는 경우가 늘고 있는바, 모집공고 주기를 현행 매년 1회 이상에서 2년에 1회 이상으로 조정함으로써 행정 효율성과 기회 균등성을 제고하는 한편, 상위법령 개정에 따른 인용 조항 수정 등 일부 정비하고자 하는 것임.

## 3. 주요골자

- 가. 해체공사감리자 명부의 작성 및 관리를 위한 모집공고 주기를 현행 매년 1회 이상에서 2년에 1회 이상으로 변경함(안 제7조제1

항제1호).

나. 「건축물관리법 시행령」 개정에 따른 인용 조항 변경사항을 반영함(안 제9조제4항).

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축물관리법」, 「건축물관리법 시행령」

나. 예산조치 : 원안(비용추계서) 참조

다. 기 타 :

1) 입법예고(2025.6.3.~6.7.) 결과 : 의견 없음

## 5. 검토의견

- 본 개정안은 건축물 해체공사감리자 모집과 관련하여 행정 효율성과 기회 균등성을 제고하기 위해 현행 조례 제7조제1항제1호에 따라 ‘매년 1회 이상’ 건축물 해체공사감리자 모집공고를 실시하던 것에서 그 주기를 ‘2년에 1회 이상’으로 변경하는 것을 주요골자로 하며, 그 외에 상위법령 개정에 따른 인용 조항 수정 등 일부 정비하려는 것임.

[표] 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제2조의1(지방자치단체의 책무) 시장은 자치구에서 실시하는 건축물관리 지원 사업에 대해 예산의 범위 내에서 지원할 수 있다.	제2조의2(지방자치단체의 책무) 서울특별시 시장(이하 “시장”이라 한다)----- -----.
제3조(건축물관리점검기관의 모집·등재 등) ① 서울특별시시장(이하 “시장”이라 한다)은 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제12조제3항에 따라 모집공고를 하려는 경우 다음 각 호의 기준을 준수해야 하며, 건축물관리점검기관 세부 자격기준을 별도로 정하여 모집공고를 할 수 있다.  1. ~ 3. (생략)  ② ~ ⑥ (생략)	제3조(건축물관리점검기관의 모집·등재 등) ① 시장----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
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	제7조(건축물 해체공사감리자 모집·등재 등) ① ----- ----- ----- ----- -----

별도로 정하여 모집공고를 할 수 있다.

1. 모집공고는 매년 1회 이상 실시하여야 한다.

2. 3. (생략)

②·③ (생략)

제8조(해체공사감리자 등재명부 작성·관리) ①·② (생략)

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. ~ 4. (생략)

④ (생략)

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. (생략)

2. 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격을 상실하였거나 반납

-----.

1. ----- 2년에 -----  
-----.

2. 3. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제8조(해체공사감리자 등재명부 작성·관리) ①·② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
----- 「건설기술 진흥법」-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

제9조(해체공사감리자의 지정 등) ① ----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. ----- 「건설기술 진흥법」-----  
-----

한 해체공사감리자	-----
3. ~ 6. (생략)	3. ~ 6. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
④ 영 제21조제5항에 해당하는 경우 또는 해체공사 건축물의 구조가 복잡하거나 위험성이 높은 경우 등 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 해체공사 감리자를 등재명부에서 별도로 지정할 수 있다.	④ 영 제21조제6항----- ----- ----- ----- ----- -----.
⑤ (생략)	⑤ (현행과 같음)

### ■ 상위 관계법령 현황

- 먼저, ‘해체공사 감리’란 해체공사의 적정한 시공, 안전조치 이행, 법적 기준 충족 여부 등을 확인하고 위험요소를 사전에 차단하는 역할을 수행하는 전문 감리로서
- 「건축물관리법」(이하 “법”) 제31조제1항<sup>1)</sup>에 따르면 허가권자(특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장)는 건축물 해체허가를 받은 건축물에 대한 해체작업의 안전한 관리를 위하여 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는자 중 해체공사감리 업무에 관한 교육을 이수한 자를 대통령령에서 정하는 바에 따라 해체공사감리자로 지정하여 해체공사감리를 하도록 해야 한다고 규정하고 있음.

1) 제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① 허가권자는 건축물 해체허가를 받은 건축물에 대한 해체작업의 안전한 관리를 위하여 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 계열회사는 제외한다) 중 제31조의2에 따른 해체공사감리 업무에 관한 교육을 이수한 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해체공사감리자(이하 “해체공사감리자”라 한다)로 지정하여 해체공사감리를 하게 하여야 한다.

② ~ ⑦ (생략)

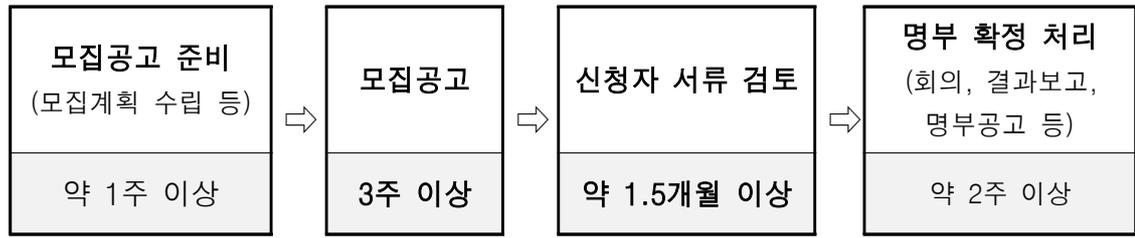
- 또한, 법 시행령 제22조2)에 따르면 시·도지사는 해체공사감리자격이 있는 자를 대상으로 모집공고를 거쳐 명부를 작성하고 관리해야 하며, 허가권자는 법에서 규정한 해체 허가대상 건축물, 해체신고 대상 건축물 등에 대해 시·도지사가 작성 및 관리하는 명부에서 해체공사감리자를 지정토록 하고 있음.
- 여기서, 해체공사감리자의 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 자치단체 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있어 동 개정안에 따른 해체공사감리자 명부 작성 및 관리를 위한 모집공고 주기의 변경은 상위법에서 조례로 위임한 범위 내의 사항이라 하겠음.

## ■ 모집공고 주기 변경에 대한 검토의견(안 제7조제1항제1호 관련)

- 해체공사감리자 명부 모집 및 등재는 모집계획 수립 등 모집공고를 준비하여 3주 이상의 공고기간을 거쳐 신청자 서류 검토 후 명부를 확정처리하는데 통상 3개월 이상이 소요되고 있음(〔표〕 참조).

- 
- 2) 제22조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① 시·도지사는 법 제31조제1항에 따른 감리자격이 있는 자를 대상으로 모집공고를 거쳐 명부를 작성하고 관리해야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.
- ② 허가권자는 법 제31조제1항에 따라 다음 각 호의 건축물의 경우 제1항의 명부에서 해체공사감리자를 지정해야 한다. <개정 2021. 10. 28., 2022. 8. 2., 2024. 1. 2.>
1. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제2항에 따른 해체허가 대상인 건축물
  2. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 해체신고 대상인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물
    - 가. 제21조제6항 각 호의 건축물
    - 나. 해체하려는 건축물이 유동인구가 많거나 건물이 밀집되어 있는 곳에 있는 경우 등 허가권자가 해체작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물
- ③ (생략)
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 해체공사감리자의 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있다. <개정 2022. 8. 2.>

□ **해체공사감리자 명부 모집 및 등재 절차**



[표] 연도별 모집 및 등재 소요 기간

구 분	모집공고 준비 (모집계획 수립 등)	모집공고	신청자 서류 검토	명부 확정 처리 (회의, 결과보고, 명부공고 등)	총 소요기간
2022	약 1주	1개월	약 1.5개월	약 2주	3.75개월
2023	약 1주	3주	약 1.5개월	약 2주	3.5개월
2024	약 10일	3주	약 2개월	약 2주	4.05개월

- 따라서, 현행 모집공고 주기(1년)를 감안하면 최소 3개월을 소요 해 작성한 명부의 최대 유효기간이 1년에 불과한 상황이며, 서울시 자료에 따르면 해체공사감리자 모집에 매년 평균 1,500여 명이 신청하고 있고 대부분 같은 업체가 매년 동일한 서류로 등재 신청을 하고 있는 실정인 것으로 파악됨.

[표] 연도별 해체공사감리자 모집 현황

구 분	제1기 (2020.7.~)	제2기 (2021)	제3기 (2022)	제4기 (2023)	제5기 (2024)	평균
신청인원	907	1,133	1,397	1,980	2,240	1,531
부적격인원	8	7	5	1	25	9
해체공사 감리자	899	1126	1392	1,979	2,215	1,522

※ 부적격사유: 서류미비, 제출기한 초과, 자진사퇴, 부적격자 신청(영업정지, 법령상 자격미충족 등) 등

- 한편, 해체공사감리자 명부에 등재가 되더라도 감리자로 지정되어 업무를 수행하는 건수는 등재된 해체공사감리자수 대비 절반에도 못 미치는 상황이어서 명부 등재를 위한 제출서류 준비, 접수 등의 절차이행에 따른 신청자의 투자시간과 노력에 비해 지정율은 상대적으로 낮은 상황임.

[표] 연도별 해체공사감리자 지정 실적

구 분	2020년 7월~	2021년	2022년	2023년	2024년
해체공사 감리자	899	1126	1392	1,979	2,215
지정 건수 (전체 대비 1인당 지정 건수)	790 (0.9)	1,917 (1.7)	1,783 (1.3)	982 (0.5)	891 (0.4)

※'23년부터 해체공사감리자 등재숫자에 비해 감리지정된 건수 급격히 감소중임

- 이러한 상황을 종합해 볼 때, 현행 모집공고 주기를 매년 1회 이상으로 하고 있는 것은 실익이 없을 뿐만 아니라 행정력 및 예산 낭비, 감리자 불편 등의 불합리를 야기하고 있다고 판단되므로 그 주기를 '2년에 1회 이상'으로 변경하려는 본 개정안은 합당한 조치라 사료됨.