

## 건축허가에 따른 안내문

- 본 건축물의 건축허가에서 사용승인시까지의 업무 담당부서는 건축과·주택과이며 우리시에서는 건축 인·허가 절차 이행에 따른 불편이 없도록 성심껏 도와 드릴 것입니다.
- 아래의 안내문은 공사 규모 및 용도에 따라 적용되는 것이며 건축관계자(건축주, 설계자, 시공자, 감리자)는 내용을 반드시 숙지하시어 안전사고 예방 및 공사장 관리에 참고·활용하시기 바랍니다.
- 특히, 공사로 인한 이웃 주민과의 분쟁이나 주변의 피해로 민원발생이 최소화 되도록 공사장 및 주변관리에 적극 협조해 주시기 바라며 기타 문의사항에 대하여 우리시 건축과·주택과로 연락주시면 성심껏 안내해 드리겠습니다.

건축과(☎728-3651)

주택과(☎728-3641)

## - 건축허가부터 사용승인까지 흐름 -

건축허가	처리기한 7일~30일 (건축규모 및 의제협의사항 따라 차이가 있음)		건축법 제11조
	건축할 대지의 범위와 그 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류		
	기본설계도서(건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 구조도, 구조계산서, 시방서, 건축설비도, 토지굴착 및 옹벽도 등)		
	건축법 제11조제5항의 규정에 정한 다른 법령에서 제출하도록 하고 있는 신청서 및 구비서류		
착공 연기	허가를 받은 날로부터 2년 이내에 1년의 범위 안에서 연장할 수 있음 단, 건축신고건은 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않으면 신고의 효력은 없어짐		
기존 건축물 철거	해체공사 허가(신고) 및 착공신고, 감리자 지정, 해체공사 완료신고		건축 관리법 제30조
	해체계획서, 해체공사계약서, 감리계약서		
	사업장폐기물 배출자 신고, 비산먼지발생사업 신고 등		
공사감리자 지정신청 및 지정통보	허가권자 지정 감리 대상, 공사감리자 지정 신청서 제출 및 공사감리자 등록명부에 등록된 자 중 무작위 선정되어 지정통보	처리기한 7일	건축법 제25조 시행령 제19조의2
		착공신고 전	
		지정통보 받은 후 7일 이내에 설계도서를 지정된 공사 감리자에게 제공 및 지정 통보받은 후 14일 이내에 계약 체결	
착공 신고	처리기한 3일		건축법 제21조
	보험증서 및 공제증서사본, 기술지도계약서 사본 등		
	건축관계자 상호간의 계약서(건축주와 시공자 · 설계자 · 감리자등)		
건축관계자 변경신고	처리기한 1일 (의제협의사항 따라 차이가 있음)		건축법 시행규칙 제11조
	- 허가 또는 신고한 건축물을 양도한 경우 - 허가를 받거나 신고한 건축주가 사망한 경우 - 허가를 받거나 신고를 한 법인이 다른 법인과 합병을 한 경우		
	변경 전 건축주의 명의변경 동의서 또는 권리관계의 변동사실을 증명할 수 있는 서류		
중간감리	구조가 철콘, 철골, 철골철콘, 조적 또는 보강콘크리트 불력조인 경우 - 기초공사시 철근배치를 완료한 때 - 지붕 슬래브배근을 완료한 때 - 5층 이상인 경우 지상 5개 층마다 상부슬래브배근을 완료한 때 기타 구조인 경우 기초공사에 있어 거푸집 또는 주춧돌의 설치를 완료한 때		건축법 제25조
	공사감리자는 감리중간 보고서 및 공사완료보고서 작성 → 건축주에게 제출		
	건축주는 제출받은 감리보고서 → 허가권자에게 제출하여야 함(사진 및 동영상 포함)		
사용승인	처리기한 7일 (건축규모 등에 따라 차이가 있음)		건축법 제22조
	공사감리 완료보고서, 최종 공사완료도서, 개별 준공검사 및 설치검사 필증 등		
	업무대행건축사 현장조사		
	건축물대장 기재		
취득세 등기	사용승인일로 부터 60일 이내 취득세 납부(세무과) - 지방세법 사용승인일로 부터 60일 이내 등기절차 이행 (관할 등기소) - 부동산 등기법		부동산 등기법 제43조

# 

【 2024. 3월 수정 】

## I 일반사항 (page 4)

- 일반사항
- 가설울타리 디자인 시안 안내
- 지역건설산업 활성화 시책 참여
- 주택건설업 등록
- 개발부담금 부과
- 부동산개발업 등록
- 건축물 분양에 관한 사항
- 각종 공과금 납부처

## II 기존 건축물 해체 시(page 9)

- 건축물 해체
- 해체허가(신고) 요약 안내
- 건축물 해체 절차

## III 건축 착공부터 공사완료까지(page 15)

### ① 건축분야(page 16)

- 일반사항
- 미술작품 심의신청 제출시기
- 공사현장 안전관리에치금
- 대지경계측량
- 건축물 구조안전 서류
- 건축관계자 간 계약 서류
- 기술지도 계약 서류
- 상주감리대상
- 사진 및 동영상 촬영 · 보관
- 관계전문기술자 협력 사항
- 층간소음방지조치
- 비구조요소 및 건물 외 구조물의 내진성능 검토 및 시공
- 다중이용건축물 및 특수구조 건축물의 구조심의
- 품질관리(시험) 계획 수립
- 유해 · 위험 방지계획 수립

### ② 환경 및 굴착분야(page 22)

- 녹색건축 인증제도(권장)
- 건설폐기물 처리 관계
- 토지굴착에 따른 조치
- 가로수 이설 관계
- 학교 안정성평가
- 특정공사 및 비산먼지 사전신고
- 주거밀집지역 내 공사 시 참고 안내
- 지하안전영향평가
- 문화재 보호에 관한 사항
- 도로점용 관련 안내

### ③ 안전관리분야(page 26)

- 일반사항
- 공사장 안전관리용품 사전 준비
- 건축물의 범죄예방 조치
- 재해예방 전문지도
- 고용 · 산재보험 가입
- 건설공사 현장 사고조사
- 절연용 방호구 설치
- 안전관리계획 수립
- 안전관리계획서 검토 및 점검기관의 지정 시기

### ④ 기타사항(page 30)

- 타워크레인 설치
- 소방안전관리자 선임 의무화 시행
- 기계설비 착공 전 확인 대상
- 장애물 제한사항 협의후 설치현황 통보서 제출
- 항공장애/주간표지 표시등 설치
- 공사중 자주 발생하는 위반사항

#### Ⅳ 사용승인 신청 시 안내사항(page 35)

- 일반사항
- 각종 필증 제출 대상 안내
- 건축물관리계획 수립
- 감리비 지급 내역 확인
- 절수설비 설치 안내
- 상수도시설 공급 확인
- 소방설비 설치 안내
- 내진능력 산정 안내
- 건축자재 품질관리서
- 공개공지 안내표지판
- 에너지절약계획 이행 검토
- 안전점검종합보고서 및 설계도서 제출

#### Ⅴ 건축물 유지관리 안내사항(page 41)

- 일반사항
- 옥외광고물 설치 안내
- 냉방 및 환기시설 배기장치 설치 안내
- 복합건축물 화재 예방을 위한 실외기 관리
- 실내 공기질 관리
- 집합건물 분양자의 최초 관리단 집회 소집통지 및 개최 의무
- 집합건물 관리인 선임 신고 및 회계 감사 제도 안내
- 건축물 정기점검
- 조명환경관리구역 내 조명기구 설치 안내
- 승강기 안전관리
- 건축물 금연구역 표지설치

#### Ⅵ 불입(page 46)

1. 중대재해처벌법 시행 안내문
2. 가설울타리 디자인 시안
3. 건축허가 안내판
4. 특정공사 및 비산먼지 발생신고 안내

## **I. 일반사항**

## ☑ 일반사항

- 우리 시에서는 민원조사, 안전점검 계획 등에 의하여 조사할 때를 제외하고는 담당 공무원이 특별히 건축현장을 방문하지 않고 있으며, 건축허가에서 사용승인까지의 모든 절차와 현장 감독업무를 건축사에게 위임하여 처리하고 있습니다.  
만일, 공무원을 사칭하여 공사현장에서 금품을 요구하거나 사용승인 등에 많은 비용이 드는 것처럼 건축관계자(시공.설계.감리) 등이 요구하는 경우에 절대 응하지 말고 이 경우에는 우리 시로 즉시 신고하여 주시기 바랍니다.

- 인허가 등과 관련하여 관계 공무원의 향응·금품요구 등 부당한 영향력 행사 또는 행정업무에 소극적으로 임할 시 즉시 신고하여 주시기 바랍니다.

【청렴감찰팀 ☎728-2433】

- 건축허가를 득한 후 2년 이내에 공사에 착수하지 아니하거나 공사를 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정될 경우 건축허가가 취소되며 정당한 사유가 있을 경우 1년의 범위 안에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있습니다.

※ 건축신고의 경우 신고일로부터 1년 이내 착공하지 않을 경우 효력상실

- 건축허가 또는 신고한 사항을 변경하려면 「건축법」 제16조의 규정에 따라 변경하기 전에 허가청의 허가 또는 신고를 득하여 건축공사를 진행하여야 합니다.

- 건축허가와 관련하여 경관위원회, 건축위원회, 도시계획위원회 등 심의를 통하여 의결된 사항에 대한 변경이 발생할 경우 반드시 심의 소관부서에 사전 문의하시어 향후 사용승인 신청 시 심의내용 변경에 따른 문제점이 발생하지 않도록 주의하여 주시기 바랍니다.

【道 건축경관과 ☎710-3772 건축위원회, 道 도시계획과 ☎710-2703 】

- 「중대재해처벌법」 제정·시행(‘21.1.26. 공포, ‘22.1.27. 시행)에 따라 [붙임 1 참조] 시행 안내문을 확인하셔서 중대산업재해에 대비하시기 바랍니다.

## ☑ 가설울타리 디자인 시안 안내

- 건축공사장 가설울타리는 제주의 상징성과 역사성을 갖춘 디자인을 권장하고 있으니 붙임 디자인을 참고하여 가림막 및 가설울타리를 설치하여 건축공사장 환경 조성에 협조 바랍니다.[붙임 2 참조]

## ☑ 지역건설산업 활성화 시책 참여

- 「제주특별자치도 지역건설사업 활성화 촉진에 관한 조례」 제5조의 2에 의거 제주특별자치도 건설산업의 활성화를 촉진하기 위하여 도내 건설업체 하도급 비율 70%이상 및 도내 건설근로자 우선 채용, 도내 장비 및 자재 사용을 권장하고 있으므로 적극 협조하여 주시기 바랍니다.
- 아래 대상인 경우 분기별 공사계약 현황 및 이행실적을 제주특별자치도 건설과(☎710-2679)로 제출하여 주시기 바랍니다.

- ☞ 대상공사 : ① 주택법 제15조에 따른 사업계획 승인공사  
 ② 건축법 제11조에 따른 건축허가 공사(연면적 3,000㎡이상)  
 ③ 도시 및 주거환경정비법 제50조에 따른 사업시행계획인가 공사  
 ④ 빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법 제29조에 따른 사업시행계획인가 공사

사 업 명	원도급사 (계약금액)	도내 하도급사1 (계약금액)	도내 하도급사2 (계약금액)	도내업체 하도급비율(%)	(비율 70%) 반영여부
					(○, ×)

【도 건설과 ☎710-3772(팩스 710-2679)】

## ☑ 주택건설사업 등록

- 「주택법」 제4조의 규정에 따라 연간 아래의 호수(戶數)이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 1만제곱미터이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 주택건설사업 등록을 하여야 합니다.

주택건설사업 등록대상
- 단독주택의 경우 : 20호
- 공동주택의 경우 : 20세대(도시형생활주택은 30세대)

【대한주택건설협회 제주특별자치도회 ☎749-3545】

## ☑ 개발부담금 부과

- 개발부담금은 도시지역 내 990㎡, 도시지역 외 1,650㎡ 이상 개발 시 부과되며, 토지가액 증가에 따른 개발이익의 20~25%를 환수합니다.  
(연접 사업의 경우 전체면적을 합산하여 부과대상 판별)  
※ 단, 특례기간('17.1.1.~'19.12.31./'23.9.1.~'24.12.31.)에 허가 시 도시지역 1,500㎡, 도시지역 외 2,500㎡
- 최초 납부의무자(양도인)는 개발사업을 완료하기 전에 양도·양수 등으로 사업시행자 또는 토지소유자 지위가 변경된 경우, 해당 시점까지 투자된 개발비용내역서 등의 토목 관련 자료를 승계인(양수인)에게 제공하고 전체 개발사업 기간에 대하여 개발부담금 납부의무자가 된다는 사실을 고지하여야 합니다.
- 개발부담금 대상사업의 경우, 준공일부터 40일 이내 개발비용 산출명세서(증빙서류 첨부)를 제출하여야 하며 이를 허위로 제출하거나 미제출 시 최대 200만원 이하의 과태료 부과 및 공제될 개발비용이 없는 것으로 보아 개발부담금 부과 예정통지 됩니다.  
※ 토지면적 2,700㎡ 이하인 경우 표준비용 단가를 적용하여 개발비용 산출명세서 제출 가능  
【道 주택토지과 ☎710-4661~6】

## ☑ 부동산 개발업 등록

- 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따라 타인에게 공급할 목적으로 아래 규모 이상의 건축물 또는 토지를 개발할 경우, 부동산개발업을 등록하여야 합니다.

### 부동산개발업 등록대상

- 건축물인 경우 : 연면적이 3,000㎡ 또는 연간 5,000㎡ 이상의 건축물  
(주상복합의 경우 주거 외 연면적으로 전체연면적의 30%이상인 경우)
- 토지인 경우 : 면적이 5,000㎡ 또는 연간 10,000㎡ 이상의 토지

- 토지소유자가 개발대상 토지의 소유권을 확보한 경우, 등록사업자와 협약을 체결하여 공동으로 개발업을 수행할 수 있습니다.
- 부동산개발업 등록대상의 건축물 또는 토지를 개발함에 있어 타인에게 분양 또는 임대할 하지 않고 직접 사용할 경우, 부동산개발업 비등록 대상(공급외 목적) 확인서를 제출하여야 합니다  
【道 주택토지과 ☎710-4661~6】



## ☑ 건축물 분양에 관한 사항

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조의 규정에 따라 아래의 건축물을 사용승인 전 분양하려는 경우 분양신고 후 분양하여야 하며, 건축허가 받은 주상복합 건축물 중 주택 20세대 이상을 분양하고자 하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제8조에 따라 입주자모집 승인을 받아야 합니다.

### 건축물 분양신고 대상

- 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물
- 오피스텔 30실 이상을 분양하는 건축물
- 생활숙박시설 30실 이상을 분양하는 건축물
- 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물 중 주택 외의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물

- 생활숙박시설을 분양하고자 하는 경우에는 아래 홍보문구를 분양광고에 명시하여야 합니다.

### 분양광고 생활숙박시설 홍보 안내 문구

- 지금 분양 모집 중인 “(건물명)”은 「건축법 시행령」 별표1 제15호 가목에 따른 숙박시설 및 「공중위생관리법」상의 숙박업(생활) 시설에 해당되어 ‘주택’ 용도로 사용할 수가 없습니다.
- 숙박업(생활) 시설은 「공중위생관리법 시행령」 제4조에 따라 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설(취사시설 포함) 및 서비스를 제공하는 영업용 건축물입니다.
- 따라서 「공중위생관리법」에 따른 ‘숙박업 영업신고’ 가능 여부는 별도로 해당 담당자(전화번호 : \_\_\_\_\_)에게 확인을 하시기 바랍니다.

## ☑ 각종 공과금 납부처

- 등록면허세 : 제주시 세무과(☎ 728-2337) 또는 해당 읍·면 재무팀
- 국민주택·지역개발채권 : 제1금융권 은행(농협·신한·국민·우리 등)
- 도로점용료 : 제주시 건설과(☎ 728-3715) 또는 해당 읍·면 건설팀
- 하수도 원인자부담금 : 제주시 상하수도과(☎ 728-7489)
- 상수도 원인자부담금 : 상하수도본부 상수도부(☎ 750-7812)
- 취득세 : 제주시 세무과(☎ 728-2333)
  - 취득일(사용승인일)로부터 60일 이내에 사용승인 및 지목변경에 따른 취득세를 자진신고·납부하여야 하며, 신고·납부기한이 지나면 가산세가 부과되어 고지됩니다.

## **Ⅱ. 기존건축물 해체시**

## ☑ 건축물 해체

- 기존 건축물을 해체하고자 할 경우 「건축물관리법」 제30조의 규정에 따라 해체허가(신고)를 받아야 합니다. (※ 읍·면지역 : 건축물해체신고대상)

【건축과 또는 읍·면 : ☎728-3664】

- 건축물 해체 허가 신청 전 건축해체안전 전문위원회 심의를 득하시기 바랍니다.

※ 위원회 운영 【道 건축경관과 ☎710-3832】 , 수요일(격주) 진행

1. 접수 : 건축행정시스템 접수, 심의 전주 수요일 18시까지
2. 제출(PDF파일) : ①해체심의신청서, ②해체계획서, ③구조검토보고서,  
④건축구조계산서(또는 구조 내력을 알 수 있는 자료)  
⑤석면조사보고서, ⑥필요시 추가설명 자료 등

- 「산업안전보건법」 제119조(석면조사)에 의거 일정 규모 이상 건축물을 해체할 경우 사전에 석면조사기관의 석면 조사결과서 사본을 첨부하여야 합니다.

### 석면조사기관을 통한 석면조사대상

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

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

【지방고용노동청 ☎728-7139】

- 해체 신고 시 제출하는 해체계획서는 관계전문기술자가 검토 날인하여야 하며, 해체 허가 신청 시는 관계전문기술자가 작성하고 날인한 해체계획서를 해체심의 결과와 함께 제출하여 주시기 바랍니다.

※ 관계전문기술자 : 건축사, 구조기술자(건축구조, 건축시공, 건설안전) 직무범위 등록한자

- 해체 허가 건인 경우, 해체 착공 신고 절차를 이행하신 후 공사하여야 하며, 착공 신고시 해체공사계약서 및 감리계약서를 필수로 제출하여야 합니다.

☞ 공사예정금액 1,500만원 이상 공사는 건설업(종합·전문\*) 등록업체 공사

\* 4억3천미만 공사는 전문건설업(구조물 해체·비계공사업)에 수주(건설산업기본법제16조)

### 해체 감리자 지정방법 및 배치인원

- 허가권자 지정 감리 : 허가청에서 감리지정 의무  
⇒ 예외사항(아래사항에 대하여는 해체계획서 작성자를 공사감리자로 지정 가능)
1. 건축법 시행령 제2조 제18호 나목 또는 다목에 따른 특수구조건축물
  2. 건축물에 10톤 이상의 장비를 올려 해체하는 건축물
  3. 폭파하여 해체하는 건축물
  4. 6층이상 건축물 3층이상 필로티 형식 건축물

규모(연면적)	3,000㎡ 미만	3,000㎡ 이상
감리원 배치 인원	1명	2명

- 해체허가 착공신고시에는 현장배치 건설기술인(현장대리인) 현장배치 현황 및 자격 증빙서류 제출하여야 합니다.
- 해체허가 대상 건축물 공사관계자 책임의식 향상을 위해 공사관계자(시공자·감리자 등) 및 공사기간이 포함된 안내표지판을 주민이 보기 쉽도록 현장의 주요 출입구에 설치하시기 바랍니다.(붙임 3 참조)
- 해체전 지하매설물 및 보일러내 잔존 가스, 폐유 등 가연성물질로 피해가 발생하지 않도록 사전 조사를 철저히 하여 이동, 철거하거나 보호조치하여야 합니다.
- 건축공사장 안전사고 예방을 위해 「산업안전보건법」에 따른 적정 안전시설(낙하물 방지망, 방호선반, 방호관 등) 설치와 주변통행 시민안전사고 예방시설을 설치하시기 바랍니다.
- 해체공사로 인해 가로수 및 조경시설이 훼손·고사되지 않도록 하여야 하며, 불가분 훼손시 완벽하게 원상복구하고 가로수는 적기에 이식될 수 있도록 사전에 관리부서(공원녹지과)의 승인을 받아 시행하여야 합니다.  
【제주시 공원녹지과 ☎ 728-3571】
- 전기 공작물 근접 작업이 예견되는 경우 위험여부를 “한전”에 신고하여 위해(危害)됨이 없도록 하시기 바랍니다.  
【한국전력공사 제주지역본부 ☎ 740-3268 또는 국번없이 123】
- 기존 건축물 해체 또는 굴토공사 전에 전기·가스·수도 등 관련기관에 협의 또는 신고(문의)하여 안전사고가 발생하지 않도록 특히 유의하여 주시기 바랍니다.
- 「소음진동 관리법」 및 「대기환경 보전법」에 의거 특정공사 사전신고와 비산먼지 발생사업 신고 대상인 경우 해체공사 전에 신고하여야 합니다. (붙임 4 참조)  
【환경지도과 ☎728-3135】
- 공사나 건축물 해체 등으로 인해 발생하는 각종 폐기물은 적법절차에 의거 지정된 장소에 처리하시고 건설폐기물이 5톤 이상 배출되는 사업장의 경우 사업장폐기물배출자 신고를 배출예정일(착공일)까지 신고하여야 하며, 5톤 미만은 공사장 생활폐기물(전용마대 또는 매립장에 직접 처리)처리 하여야 합니다.  
【환경지도과 ☎728-3171~4】
- 해체가 완료된 경우, 폐기물 반출하거나 해체감리 완료보고 후 30일 이내에 허가권자에게 건축물 해체공사 완료신고를 하여야 합니다.  
【건축과 ☎728-3664】

- 「부동산등기법」 제41조 및 제43조의 규정에 따라 건물의 분할, 구분, 합병등 등기 사항에 변경이 있는 경우와 건물이 멸실된 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 1개월 이내에 등기를 신청하여야 합니다.

【제주지방법원 등기과 ☎1544-0770】

- 「건축법」 제39조 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제26조에 따라 건축물의 소유자는 건축물대장 말소 후 7일 이내에 제주시 주택과로 등기촉탁 대상 여부를 상담 받으시기 바랍니다.

【주택과 ☎728-3697】

## ☑ 해체허가(신고) 요약안내

구분	신고대상	허가대상
대 상	<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적 500㎡미만 건축물</li> <li>건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물</li> <li>지하층 포함 3개 층 이하인 건축물</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신고대상 외의 건축물</li> </ul>
해체 계획서	<ul style="list-style-type: none"> <li>검토: 건축사/ 기술사 서명 날인</li> <li>* 제주건축사회 ☎752-3248</li> <li>* 작성자에 대한 기준은 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>작성: 건축사/기술사 서명날인</li> <li>* 제주건축사회 ☎752-3248</li> </ul>
절 차	<ul style="list-style-type: none"> <li>해체신고 → 완료신고(폐기물반출 후 30일 이내)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>해체심의(도청) → 해체허가신청 → 감리지정 → 착공신고 → 완료신고 (해체감리 완료보고 후 30일 이내)</li> </ul>
구비서류	<ul style="list-style-type: none"> <li>해체신고 시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해체계획서</li> <li>- 석면조사보고서</li> <li>- 해체 전 사진</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>해체허가 신청                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해체계획서</li> <li>- 석면조사보고서</li> <li>- 심의 결과서, 심의조건 이행 확인서</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>완료신고 시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폐기물처리영수증, 해체 전·후 사진</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>완료신고 시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해체감리완료보고서</li> <li>- 폐기물처리 영수증</li> <li>- 해체 전·후 사진</li> </ul> </li> </ul>
석면조사 대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>해체 연면적 합계 일반건축물(주거 외) 50㎡, 주거용 200㎡이상 (「산업안전보건법」 제119조 )</li> <li>* 석면조사기관 및 석면조사 생략대상 확인서 관련 문의 : 064-728-7139(지방고용노동청)</li> </ul>	
시공사 제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>해체 연면적 합계 200제곱미터 초과(「건설산업기본법」 제41조 )</li> </ul>	

※ 슬레이트 철거 지원사업 : 道 생활환경과(☎710-6084), 읍·면·동 주민센터

# ☑ 건축물 해체 절차

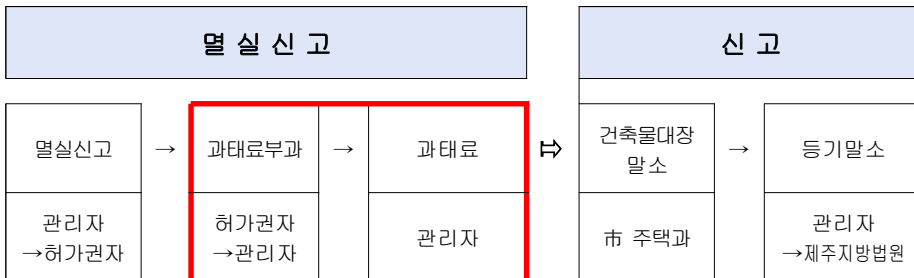
## 1. 해체허가



## 2. 해체신고



## 3. 멸실신고 ( □ : 무단철거일 경우 절차)



◦과태료 부과  
- 사전철거 시기에 따른  
과태료 금액,  
고발여부 확인필요

### **Ⅲ. 착공부터 공사 완료시까지**



# 1 건축분야

## ☑ 일반사항

- 건축공사와 관련된 모든 사항은 1차적으로 건축감리자와 상의하고 그 지시에 따라야 합니다.
- 공사 착수 시 시공자는 건축물의 규모, 용도, 설계자, 시공자 및 감리자를 표시한 허가표지판을 주민이 보기 쉽도록 현장의 주요 출입구에 설치하시고, 착공신고서를 제출할 때에 그 증빙자료를 제출하여 주시기 바랍니다.
  - 건축허가표지판의 크기 및 내용을 정확히 검토하고, 변동사항이 발생할 경우 즉시 이를 반영하여 수정하셔야 합니다.[붙임 3 참조]
- 건축법을 위반하여 건축허가 내용과 다르게 임의 시공할 경우, 고발 및 이행강제금 부과 등 불이익을 받을 수 있음을 알려드리오니, 공사장 관리에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.
- 「건축법 시행규칙」 별표4의2에 의한 지반조사대상은 지반조서보고서를 제출 하여야 합니다.
- 「건축법 시행규칙」 제19조의 2 제1항 제3호에 따라 감리자는 공사현장의 안전관리의 지도시 폭염안전관리 현황을 대하여 점검하고, 감리보고서 제출시 안전관리 관련 주요사항에 점검·지도 내용을 기재하여 주시기 바랍니다.
  - 「산업안전보건법」 제128조의 2에 따른 휴게시설 설치 및 기준준수 여부
  - 「산업안전보건법」에 관한 규칙 제556조 및 고용노동부 온열질환 예방가이드에 따른 폭염 주의보, 폭염경보시 근로자 휴식시간 및 옥외작업 중단 준수여부

## ☑ 미술작품 심의신청 제출시기

- 미술작품을 설치하려는 건축주는 「제주특별자치도 문화예술 진흥조례」 제24조에 따라 건축공사 착공신고 제출 이후 180일 이내에 건축물 미술작품 설치계획서(별지 제4호 서식) 등을 도지사에게 제출하여야 합니다.  
【도 문화정책과 ☎710-3204】

## ☑ 공사현장 안전관리에치금

- 「제주특별자치도 건축조례」 제14조의 규정에 의거 연면적 1,000㎡의 건축물은 착공 시 건축공사비의 1%에 해당하는 안전관리에치금(보증서)을 예치(예치기간 : 5년)하여 보증서 원본을 허가청에 제출하여야 합니다.
  - ☞ 건축공사비 : 「수도권정비계획법」 제14조제2항에 따른 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비에 연면적을 곱하여 산정한 금액

## ☑ 대지경계측량

- 공사 착공 전에 감리자 입회하에 대지경계측량을 실시하고 지적측량 성과도를 제출하여야 합니다.
- 토지대장상의 면적과 실제 대지 면적의 오차가 발생할 우려가 있는 토지에 대하여는 공사 착수 전에 인접대지 소유자와의 대지경계 분쟁을 예방하기 위하여 건축 관계자(인접대지 소유자, 공사감리자, 시공자) 입회하에 경계측량을 실시하신 후 공사 착수하시기 바라며, 측량결과 대지면적 및 도로여건 등이 건축허가 내용과 상이할 때에는 실제 현황에 맞추어 건축허가를 변경 신청하여야 합니다.

## ☑ 건축물 구조안전 서류

- 「건축법」 제48조에 의거 건축물의 구조안전 확인 대상 건축물의 경우 착공신고 시 구조 관련 서류(구조안전확인서, 구조계산서, 구조도 등)를 제출하여 주시기 바랍니다.

## ☑ 건축관계자 간 계약서류

- 공사를 착수하기 전에 「건축법」 제21조, 같은법 시행규칙 제14조에 따라 착공 신고서에는 공사시공자와 공사감리자가 함께 서명하고 건축주와 설계자, 감리자, 시공자와의 계약서 사본을 첨부하여야 합니다.
- 「건설산업기본법」 제41조에 따라 아래 대상의 건축물의 건축이나 대수선하는 경우에는 건설업자가 공사를 하여야 한다.

### 건설업자 선정대상

- 연면적이 200제곱미터 초과 건축물
- 연면적이 200제곱미터 이하 건축물로서 다음 어느 하나에 해당하는 경우
  1. 공동주택
  2. 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
  3. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

- 「건축사법」 제20조 및 같은법 시행령 제21조 규정에 따라 해당 건축사는 건축사 업무를 수행할 시 고의 또는 과실로 건축주에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 손해배상 책임이 있고 이를 보장하기 위하여 보험 또는 공제에 가입하여야 하므로 설계자 및 감리자에게 공사 설계 및 감리계약 체결 시 보험증서 또는 공제증서를 제출 받아야 합니다.
  - 가입기간 : 건설공사 착공일로부터 완공일까지
  - 가입대상 : 건축물의 설계 및 공사 감리
  - 가입금액 : 건축물의 설계 및 공사감리의 계약금액

## ☑ 기술지도 계약 서류

- 「건축법 시행규칙」 제14조제6항에 의거 재해예방전문기관의 지도대상에 해당하는 경우 기술지도계약서 사본을 첨부하거나 안전관리자를 배치하여야 합니다.

### 기술지도 계약체결 대상

- 공사금액 1억이상 120억 미만 공사와 건축허가 대상 공사
- ※ 제외대상
  - 공사기간이 1개월 미만인 공사
  - 제주도 부속 도서지역에서의 공사
  - 안전관리자 자격을 갖춘 자를 선임(안전관리 전담)하는 공사
  - 유해위험방지계획서 제출 대상 공사

## ☑ 상주감리 대상

- 「건축법 시행령」 제19조제5항의 규정에 따라 상주감리 대상 공사의 경우에는 「건축법 시행규칙」 별지 제22호의2 서식 건축공사 건축사보 배치 현황을 작성 제출(감리원 변경 또는 철수시 즉시 제출)하여야 하며, 감리원 중복 배치를 방지하기 위하여 감리원 배치현황은 건축사협회로 통보됩니다.

### 상주감리대상

- 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축공사. 다만, 축사 또는 작물 재배사의 건축 공사는 제외한다.
- 연속된 5개 층(지하층을 포함한다) 이상으로서 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축공사
- 아파트 건축공사
- 준다중이용 건축물 건축공사
- 실내마감재료 의무대상 중 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설(자기관방과 자기발전 등의 용도로 쓰는 시설을 포함), 자동차관련시설의 용도로 쓰는건축물은 마감재료 공사기간 동안
- 깊이 10미터 이상의 토지 굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽

## ☑ 사진 및 동영상 촬영·보관

- 「건축법 시행령」 제18조의2(사진 및 동영상 촬영 대상 건축물 등) 규정에 따라 다중이용건축물, 특수구조건축물 및 3층 이상의 필로티구조형식의 건축물은 같은 조 제2항에 따른 단계에 사진 및 동영상을 촬영하고 보관하여야하며 사용승인 신청 시 제출하여야 합니다.(※ 2018. 12. 4.착공신고 기준)

## ☑ 관계전문기술자 협력 사항

- 「건축법시행령」 제91조의3에 따라 감리자는 아래에서 정하는 건물 및 단계에 대하여 감리 시 관계전문기술자의 협력을 받아야 하며, 공사감리자가 작성하는 공사감리보고서에 공사감리자와 함께 서명 날인하여야 하고 이를 사용승인 신청 시 제출하여야 합니다.

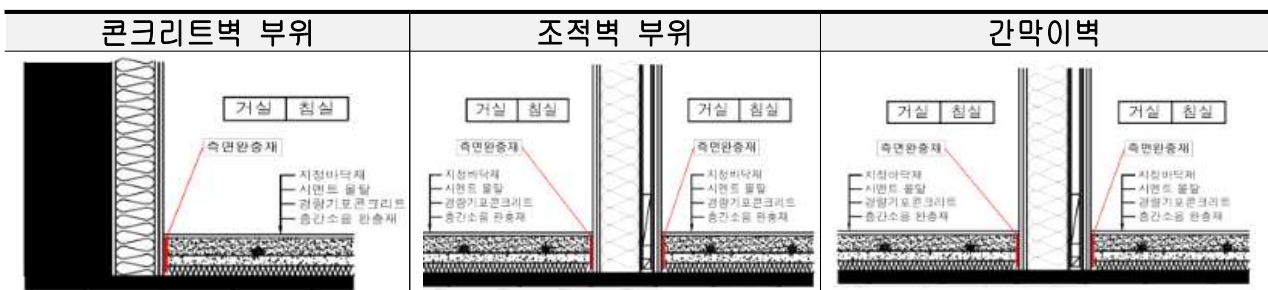
### 【시공 중 감리자의 관계전문기술자 협력대상】

- 특수구조 건축물 및 고층건축물은 아래 단계에 대한 감리 시 건축구조기술사의 협력을 받아야 함.
  - 「건축법 시행령」 제19조제3항에 따른 기초공사/ 지붕슬래브(또는 철골)/ 지상 5개층 마다(또는 철골조인 경우 지상 3개 층마다 또는 20m마다)
- 3층 이상의 필로티형식 건축물은 구조가 전이되는 기둥(또는 벽체) 및 보(또는 슬래브)에 대하여 아래의 관계전문기술자의 협력을 받아야 함.
  - 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자
  - 「건설기술 진흥법」 제26조에 따라 건설기술용역업자로 등록한 자 (건축구조 분야 특급 또는 고급)
  - 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 엔지니어링사업자의 신고를 한 자
- 연면적 1만㎡ 이상 또는 에너지를 대량으로 소비하는 건축물(「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제2조 참조)
  - 건축전기설비기술사 또는 발송배전기술사 : 전기, 승강기(전기분야만), 피뢰침
  - 건축기계설비기술사 또는 공조냉동기계기술사 : 급수, 배수, 환기, 난방, 소화, 오물처리설비, 승강기(기계분야만)
  - 건축기계설비기술사, 공조냉동기계기술사 또는 가스기술사 : 가스설비
- 깊이 10m 이상 굴착 또는 높이 5m 이상 옹벽 공사를 수반하는 경우
  - : 토목분야 기술사 또는 국토개발 분야의 지질 및 기반 기술사

- 아울러, 전기, 급배수 및 가스 설비 등 건축설비 관계전문기술자는 건축물에 건축설비를 설치상태를 확인한 후 건축주 및 공사 감리자에게 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 별지 제1호서식에 따른 건축설비 설치확인서를 제출하고, 건축주는 이를 사용승인 신청 시 함께 제출하여야 합니다.

## ☑ 층간소음방지조치

- 주택 및 준주택(오피스텔, 다중생활시설 등) 용도의 층간 바닥의 경우 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준」에 따라 슬래브 두께 뿐만 아니라 측면·바닥완충재, 경량 기포콘크리트 등에 대한 성능을 확인하여 시공하고, 감리자는 이를 확인하여 관련 증빙자료를 사용승인 시 제출하여 주시기 바랍니다.



## ☑ 비구조요소 및 건물 외 구조물의 내진성능 검토 및 시공

- 시공자 및 감리자는 아래의 비구조요소의 내진성능이 확보되는지의 여부를 검토 후 시공, 감리하여야 합니다.

### 【비구조요소 중 내진성능 검토 대상】

- 건축물의 파라펫, 건축물외부의 치장 벽돌 및 외부치장마감석재 등 건축비구조요소
- 소화배관과 스프링클러 시스템 등 인명안전을 위해 지진 후에도 반드시 기능하여야 하는 비구조요소. 또한 피난경로상의 계단, 캐노피, 비상유도등, 중량칸막이벽 등 손상시 피난경로확보에 지장을 주는 비구조요소와 대형 창고형 매장 등에 설치되어 일반대중에게 개방된 적재장치
- 규정된 저장용량 이상의 독성, 맹독성, 폭발위험 물질을 저장하거나 지지하는 비구조요소
- 내진특등급에 해당하는 구조물에서 시설물의 지속적인 기능수행을 위해 필요하거나 손상시 시설물의 지속적인 가동에 지장을 줄 수 있는 비구조요소

- 「건축물 내진설계기준(KDS 41 17 00)」과 관련하여 건축비구조요소에 대한 내진설계 외 동 기준 19장에 따라 건물외구조물(고가탱크, 보강조적조 구조물, 굴뚝, 냉각탑, 파이프선반 등)에 대해서도 내진설계가 진행되어야 함에 따라 [표 19.3-1 건물과 유사한 건물외구조물의 설계계수] 및 [표 19.3-2 건물과 유사하지 않은 건물외구조물의 설계계수]를 참고하시어 건축물 설계 시 건축비구조요소 뿐만 아니라 건물외구조물의 설치여부에 대한 검토서 및 이를 ‘구조안전 및 내진설계 확인서’ 상 특이사항에 표시하여 제출, 시공·감리 하여야 합니다.
- 비구조요소 및 건물외구조물에 대한 내진성능검토자료, 시험성적서 및 시공사진 등 내진성능이 확보되었음을 확인할 수 있는 자료를 사용승인 신청 시 제출하시기 바랍니다.

## ☑ 다중이용건축물 및 특수구조 건축물의 구조심의

- 다중이용건축물 및 특수구조건축물은 착공신고 전 건축위원회(구조분야)의 심의절차를 이행하고 그 결과를 반영하여 착공신고 시 제출하여야 합니다.
- ☞ 구조심의 대상이 아닌 경우, 착공신고 시 구조기술사의 구조심의 제외대상 검토 확인서 작성 제출

## ☑ 품질관리(시험) 계획 수립

- 「건설기술진흥법」 제55조에 따른 품질관리(시험)계획 수립대상 공사의 경우 품질 및 공정 관리, 시험시설 및 인력의 확보 등 품질관리(시험)계획을 수립하고 착공 전 허가청에 제출하여 승인을 받고, 착공 시 승인 결과를 제출하여야 합니다.

### 품질관리(시험) 계획수립대상 공사

#### ◇ 품질관리계획 수립대상공사

1. 총 공사비 500억원 이상인 건설공사
2. 다중이용 건축물 연면적이 3만제곱미터 이상 건축공사
3. 해당 계약에 품질관리계획을 수립하도록 되어 있는 경우

#### ◇ 품질시험계획 수립대상공사

1. 총공사비가 5억원 이상인 토목공사
2. 연면적이 660제곱미터 이상인 건축물의 건축공사
3. 총공사비가 2억원 이상인 전문공사

## ☑ 유해·위험방지 계획 수립

- 「산업안전보건법」 제42조에 따른 유해위험방지계획 수립대상 공사의 경우 유해·위험 방지에 관한 사항을 적은 계획서를 작성하여 고용노동부장관에게 제출하여 심사를 받고, 착공 시 심사 결과를 제출하여야 합니다.

### 유해·위험방지 계획수립 대상공사

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 또는 시설 등의 건설·개조 또는 해체공사  
가. 지상높이가 31미터 이상인 건축물 또는 인공구조물  
나. 연면적 3만제곱미터 이상인 건축물  
다. 연면적 5천제곱미터 이상인 시설로서 다음의 어느 하나에 해당하는 시설
  - 1) 문화 및 집회시설(전시장 및 동물원·식물원은 제외한다)
  - 2) 판매시설, 운수시설(고속철도의 역사 및 집배송시설은 제외한다)
  - 3) 종교시설
  - 4) 의료시설 중 종합병원
  - 5) 숙박시설 중 관광숙박시설
  - 6) 지하도상가
  - 7) 냉동·냉장 창고시설
2. 연면적 5천제곱미터 이상인 냉동·냉장 창고시설의 설비공사 및 단열공사
3. 깊이 10미터 이상인 굴착공사

## 2 환경 및 굴착분야

### ☑ 녹색건축 인증제도(권장)

- 우리 도에서는 탄소중립 목표를 달성하기 위하여 녹색건축 인증 제도를 운영하며, 인증 건축물을 대상으로 인센티브를 제공하고 있습니다.
- ※ 녹색건축 인증이란 「녹색건축법」에 따라 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 건축의 활성화를 위하여 실시하는 녹색건축인증, 제로에너지건축물인증, 건축물에너지효율등급 인증제 등을 말함

#### 녹색건축 인증제도 인센티브

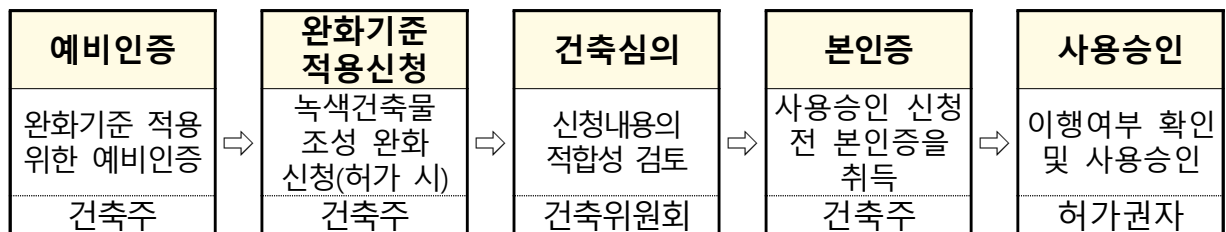
##### [지원내용] 건축물의 용적률과 높이를 각각 15% 범위에서 완화

- 지원근거: 「제주특별자치도 건축 조례」 제11조제1항제14호

##### [지원대상] \*녹색건축물 조성 지원법 시행령 제11조

- 법 제15조제1항에 따라 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 설계·시공·감리 및 유지관리에 관한 기준에 맞게 설계된 건축물
- 녹색건축의 인증을 받은 건축물
- 건축물의 에너지효율등급 인증을 받은 건축물
- 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물
- 녹색건축물 조성 시범사업 대상으로 지정된 건축물
- 건축물의 신축공사를 위한 골조공사에 국토교통부장관이 고시하는 재활용 건축자재를 100분의 150이상 사용한 건축물

##### [지원절차]



### ☑ 건설폐기물 처리 관계

- 공사나 건축물 해체 등으로 인해 발생하는 각종 폐기물은 적법절차에 의거 지정된 장소에 처리하시고 건설폐기물이 5톤 이상 배출되는 사업장의 경우 사업장폐기물배출자 신고를 배출예정일(착공일)까지 신고하여야 하며, 5톤 미만은 공사장 생활폐기물(전용마대 또는 매립장에 직접 처리)처리 하여야 합니다.

【환경지도과 : ☎728-3171~4】

## ☑ 토지굴착에 따른 조치

- 「건축법」 제41조에 및 같은 법 시행규칙에 의거 토지 굴착 깊이가 1.5m이상일 경우 경사도(「건축법 시행규칙 별표7)에 의한 비율 이하이거나 주변상황에 지장이 없다고 인정하는 경우\*를 제외하고는 흙막이를 설치하여야 합니다.

※ 착공신고시 반영된 도서 또는 자료 제출

## ☑ 가로수 이설 관계

- 건축공사로 인해 가로수 및 조경시설이 훼손·고사되지 않도록 하여야 하며, 불가분 훼손시 완벽하게 원상복구하고 가로수는 적기에 이식될 수 있도록 사전에 관리부서의 승인을 받아 시행하여야 합니다.

【공원녹지과 : ☎728-3571】

## ☑ 학교 안전성 평가

- 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」에 따라 일정규모 이상의 교육시설을 건축하거나, 학교시설로부터 50m 이내에서 아래와 같은 건설공사를 하려는 경우 제주시교육청에 안전성평가를 실시하여 그 결과를 보고하여야 합니다.

【제주시교육지원청 ☎754-1362】

### 학교 안전성평가 대상

- 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 교육시설을 건축  
(교육시설이용자가 없는 상태에서 이루어지는 신축, 개축 및 이전 등은 제외한다)하려는 자
- 「교육환경 보호에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 학교경계로부터 직선거리 4미터 범위에서 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사를 하려는 자
- 그 밖에 교육시설의 안전에 영향을 미치는 범위로 대통령령으로 정하는 범위에서 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사를 하려는 자

## ☑ 특정공사 및 비산먼지 사전신고

- 특정공사사전신고와 비산먼지발생사업장신고 대상 사업장인 경우 건축공사착공신고 전에 신고하여야 합니다. (붙임 4 참조)

【환경지도과 ☎728-3135】



## ☑ 주거밀집지역 등에 공사시 참고 안내

○ 주택가 및 공동주택 밀집지역내에서 시행되는 공사는 주거생활 보호와 민원발생 예방을 위해 반드시 협조해 주시기 바랍니다.

- 「소음진동관리법 시행규칙」 별표 8의 생활소음 규제기준은 다음과 같으며, 인근주민의 민원 예방을 위해 소음발생 공사(해체공사, 파일항타, 굴토, 토사운반, 망치작업 등)는 아침, 저녁, 야간이나 휴일공사를 자제해 주시고 소음저감을 위해 각별히 유의해 주시기 바랍니다

지 역	소음원	아침, 저녁 (05:00 ~ 07:00) (18:00 ~ 22:00)	주간 (07:00 ~ 18:00)	야간 (22:00 ~ 05:00)
주거지역 등	공사장	60dB이하	65dB이하	50dB이하
그밖의 지역	공사장	65dB이하	70dB이하	50dB이하

- 저소음형 장비를 우선 사용하고 가급적 시간대별로 분산 투입
- 레미콘 차량 및 공사 차량 출입 시 살수 및 안내원 반드시 배치
- 공사장 실명제, 현수판(막) 설치(안) 가설울타리에 부착 (규격 : 0.5m × 3m 이상)

<<현수막 시안>>

<p style="text-align: center;"><b>생활에 불편을 드려 대단히 죄송합니다.</b></p> <p style="text-align: center;">본 공사는 늦어도    년    월까지 정성을 담아 마무리 할 계획이오니, 다소 불편하시더라도 양해하여 주시기 바랍니다.</p>	
시공사: ○○○○건설 (☎000-0000), 현장소장: ○○○○건설 ○○○ (☎000-0000-0000)	
감리자: ○○건축사사무소 (☎000-0000-0000)	

○ 「소음진동관리법」 제22조의 2의 규정에 의거 공사장 내부 소음을 직접 측정해서 실시간 외부에 수치로 표시하는 소음측정기기를 설치하여 인근 주민들의 민원을 최소화 될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

- 설치대상 : 자연취락지구, 일반주거지역, 상업지역 등 주거밀집 지역내 지반굴착 작업이 예상되는 지역
- 측정기 상 소음배출 허용기준이 초과 될 경우 즉시 작업을 중단하거나 허용기준 이내로 저감조치 이행
  - ▶ 공사장 내·외부에 소음 및 비산먼지 저감 장치 설치 권장
  - ▶ 공사관계자 소음 및 비산먼지 저감 정례교육 실시

【환경지도과 : ☎728-8124】



공사장 출입구 소음 전광판



공사장 내 소음 측정기

## ☑ 지하안전영향평가

- 「지하안전관리에 관한 특별법 시행령」 제14조의 규정에 따라 10m이상의 굴착공사를 할 경우 착공신고 전까지 지하안전영향평가를 받아야 합니다.

【도 사회재난과 ☎710-3934】

### 지하안전영향평가 대상

- 지하안전평가 : 20m이상 굴착공사
- 소규모 지하안전평가 : 10m이상 20m미만 굴착공사

## ☑ 문화재 보호에 관한 사항

- 문화재현상변경허가대상 건축물은 문화재현상변경허가서에 따른 행정사항(착수 및 완료신고 이행)을 반드시 이행하시고 현상변경허가 변경사항이 있는 경우에는 사전에 변경 허가를 득하여야 합니다.
- 터파기 공사와 관련하여 매장문화재(유물·유구, 동굴 포함)가 발견될 경우에 즉시 공사를 중지한 후 문화재관리부서에 반드시 신고하여야 하며, 만일 매장문화재가 발견되었음에도 이를 신고하지 않고 공사를 계속할 경우에는 「문화재보호법」 제82조 제6항에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.

【문화예술과 ☎728-2731~4】

## ☑ 도로점용 관련 안내

- 공사중 포장도로 및 인도 등 공공시설 파손시 제주시 건설과에 협의하여 즉시 원상 복구하고 도로가 무단점용 되지 않도록 하여야 하며, 공사장 주변을 항상 깨끗이 정리하시기 바랍니다.

【건설과 ☎728-3711~5】

- 도로공사 시행 전 「도로법」 제62조의 규정에 따라 지하매설물이 설치된 도로에 대하여 굴착공사를 진행 할 시 주요지하매설물 관리자를 참여 할 수 있도록 협조 및 「도로교통법」 제69조의 규정에 따라 관할 경찰서에 도로공사 신고를 하여 주시기 바라며, 공사신고는 온라인 경찰민원포털에서도 신고가 가능합니다.

## 3 안전관리분야

### ☑ 일반사항

- 건축공사장 안전사고 예방을 위해 「산업안전보건법」에 따른 적정 안전시설(낙하물 방지망, 방호선반 등) 설치와 주변 통행에 지장을 주지 않는 안전시설을 설치하시기 바랍니다.
- 어린이·노인·장애인 보호구역내 공사는 안전사고 예방을 위해 공사차량 운행시 교통 법규를 준수하시고 중장비 작업시에는 안전요원을 반드시 배치하시기 바랍니다.

### ☑ 공사장 안전관리용품 사전 준비

- 공사장 내 근로자 통행구분 및 보행자 위험예방시설과 관련하여 보행자용 안전웬스, 피난유도선 및 안전표지판(입식) 등의 장비를 사전 구입·준비하고 그 증빙자료를 제출하여 주시기 바랍니다.

보행자용 안전웬스	간이용피난유도선	공사안전표지판
		

### ☑ 건축물의 범죄예방 조치

- 「건축법 시행령」 제63조의6에 따라 업무시설(오피스텔), 다중생활시설, 다가구주택, 공동주택 등 건축물은 ‘범죄예방 건축기준 고시’에 따라 용도별 범죄예방 기준에 적합하게 설치하고 사용승인 시 증빙자료를 제출하여야 합니다.

주출입구 접근통제시설	출입구 등 영상정보처리기기	침입방지용 수직배관
		

## ☑ 재해예방 전문지도

- 「산업안전보건법」 제30조에 의거 재해예방 전문지도 기관과 기술지도 계약을 체결하여야 한다.

【한국산업안전보건공단 ☎1644-4544】

## ☑ 고용·산재보험 가입

- 산재보험은 「산업재해보상보험법」에 따라 모든 건설현장에 대해 의무 가입하여야 하며, 고용보험은 「고용보험법」에 따라 건설면허업자가 아닌 자가 시공하는 건축공사의 경우 건축(대수선) 연면적이 100㎡(200㎡) 초과인 경우 의무 가입하여야 합니다.

【근로복지공단 ☎1588-0075】

☞ 실착공일로부터 14일 이내에 건설공사 고용·산재보험 성립신고서를 근로복지공단에 제출하여야 합니다.

## ☑ 건설공사 현장의 사고조사

- 「건설기술 진흥법」 제67조 규정에 따라 건설사고가 발생한 경우, 건설공사 참여자(시공자, 감리자, 설계자 등)는 지체 없이 사고내용\*을 건설공사 안전관리 종합정보망([www.csi.go.kr](http://www.csi.go.kr)) 및 우리 시에 사고발생 후 2시간 이내에 보고하여야 합니다.

\* ①사고발생 일시 및 장소 ②사고발생 경위 ③조치사항 ④향후 조치계획

## ☑ 절연용 방호구 설치

- 전력선에 근접하여 비계설비, 비계발판 위 일반 근로자 작업, 콘크리트 펌프카 등을 사용할 시에는 감전사고 예방을 위하여 한전과 협의 후, 절연용 방호구(건축용 방호장치)를 반드시 설치하시기 바랍니다. 협의 누락에 따른 안전사고 및 정전사고 발생시 전기사업법 및 형법 규정에 따라 처벌받을 수 있습니다.

【한국전력공사 ☎ 740-3663 또는 국번없이 123】

- 위반시 「산업안전보건법」 제67조에 의거 처벌받을 수 있으며, 위 사항을 참조하여 공사기간 동안 건축부지 인근 전력선에 건축용 절연 방호구(건축용 방호장치)를 부설하여 전력선 접촉으로 인한 안전사고가 발생하지 않도록 하여 주시기 바랍니다.

## ☑ 안전관리계획 수립

- 「건설기술진흥법」 제62조에 따른 안전관리계획 수립대상 공사의 경우 안전점검 및 안전관리조직 등 건설공사의 안전관리계획을 수립하고 착공 전에 허가청에 제출하여 승인을 받고, 착공 시 승인 결과를 제출하여야 합니다.
  - 안전관리계획서에는 건설근로자 폭염피해 예방을 위해 「산업안전보건법」 제128조의 2에 따른 휴게소 설치, 「산업안전보건기준에 관한 규칙」 제556조에 따른 휴식시간 운영 계획 등 근로자 열사병 방지를 위한 폭염안전대책을 포함하여 작성해주시기 바랍니다.

### 안전관리(소규모)계획 수립대상

#### ◇ 안전관리계획 수립대상공사

1. 시설물안전법에 따른 1종시설물 및 2종시설물의 건설공사
2. 지하 10미터 이상을 굴착하는 건설공사
3. 폭발물을 사용하는 건설공사
4. 10층 이상 16층 미만인 건축물의 건설공사
5. 10층 이상인 건축물의 리모델링 또는 해체공사
6. 건설기계가 사용되는 건설공사
  - 천공기(높이10m이상)
  - 향타 및 향발기
  - 타워크레인
7. 가설구조물 사용공사
  - 높이가 31미터 이상인 비계
  - 브라켓(bracket) 비계
  - 일체형 거푸집 또는 높이 5미터 이상인 거푸집 및 동바리
  - 터널의 지보공 또는 높이가 2미터 이상인 흙막이 지보공
  - 동력을 이용하여 움직이는 가설구조물
  - 높이 10미터 이상에서 외부작업을 하기 위하여 작업발판 및 안전시설물을 일체화하여 설치하는 가설구조물
  - 현장에서 제작하여 조립·설치하는 복합형 가설구조물

#### ◇ 소규모안전관리계획 수립대상공사

- 연면적 1,000제곱미터 이상 공동주택
- 연면적 1,000제곱미터 이상 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설
- 연면적 1,000제곱미터 이상 공장(산업단지 내 2,000제곱미터 이상)
- 연면적 5,000제곱미터 이상 창고

## ☑ 안전관리계획서 검토 및 점검기관의 지정 시기

- 「건설공사 안전관리 업무수행 지침(국토교통부 고시 제2021-1087호)」에 따라 안전관리계획서를 검토하고자 하는 경우 착공 신고 전 우리 시로 안전관리계획서를 제출하여야 하며, 접수일로부터 7일 이내에 승인 여부를 결정하게 됩니다.
  - ☞ 제1·2종 시설물의 경우 국토안전관리원 검토사항으로 안전관리 종합정보망([www.csi.go.kr](http://www.csi.go.kr))으로 제출 요청
- 또한, 해당 공정에 대하여 정기안전점검을 실시하고자 하는 경우, 시공자는 착공 전 우리 시에 정기안전점검 수행기관 지정 신청서를 제출하여 안전점검 수행기관 등록 명부에 등록된 안전점검 수행기관 중 인허가기관이 지정한 자에 의하여 점검을 받아야 합니다.
- 시공자는 안전관리계획서 승인 후 승인사항을 건설공사 안전관리 종합정보망([www.csi.go.kr](http://www.csi.go.kr))에 1차로 제출하고, 건설안전점검기관으로부터 (차수별) 점검결과를 2차로 제출하시기 바랍니다.  
또한, 사용승인 신청 시에는 우리시에 차수별 정기안전점검보고서 및 종합보고서를 제출하여야 합니다.

## 4 기타사항

### ☑ 타워크레인 설치

---

- 타워크레인 설치가 필요한 건축공사장의 경우 타워크레인에 대한 안전대책을 수립하시기 바랍니다.
  - 크레인의 작업반경은 공사장 범위내로 설치하며 공사장을 벗어나는 경우 인접대지 경계선을 침범하지 않는 기종(jip crain 드에의 타워크레인을 설치하도록 하며, 도로을 침범시는 도로점용허가를 받아야 합니다.
  - 「건설기계관리법 시행령」에 따라 건설기계로 등록하고, 동 법령에서 정하는 바에 따라 타워크레인의 안전검사는 6개월마다 정기검사를 받아야 합니다.
  - 건축공사현장에 상주하는 감리는 타워크레인 설치에 따른 안전인증(검사) 및 자체 검사에 따른 조치결과 및 타워크레인 운전기능사 배치상태 등을 확인, 기록하고 「산업안전보건기준에 관한 규칙」 제9조 양중기 분야에 대한 조치사항을 이행, 확인하고 안전사고를 예방
  - 건축공사장의 타워크레인 높이가 60미터이상일 경우, 「공항시설법 시행규칙」에 의하여 항공장애 표시등 및 주간표지를 설치하여야 합니다.
  - 설치 전에는 지방항공청장과 사전에 협의하여야 하며, 설치 후에는 지방항공청장에게 항공장애표시등/주간표지 설치신고서를 제출하여야 합니다.(15일 이내)
- 타워크레인 설치 시 타워크레인의 설치 위치, 운행반경 등이 표기된 도면을 착공신고 시 제출하시기 바랍니다.
- 장애물제한표면 구역 내에 타워크레인 설치 시 「공항시설법 시행규칙」 제22조2항에 의거, 관련 서류를 포함하여 타워크레인 설치 가능여부에 대해 한국공항공사에 검토 요청하여야 하며 검토 기간은 1주일~1개월이 소요될 수 있습니다.  
【한국공항공사 제주공항 064)797-2405】

### ☑ 소방안전관리자 선임 의무화 시행

---

- '22.12.1일자 소방관계법령이 개정 시행되면서 건설현장소방안전관리자 제도가 새롭게 도입되어 '22.12.1일 이후 신축·증축·개축·재축·이전·용도변경 또는 대수선 하는 건축허가(신청일 또는 신고일 기준으로 적용)의 대상 건축물에 대해서는 소방안전관리자를 선임하여야 합니다.

## ☑ 기계설비의 착공 전 확인 대상

- 「기계설비법」 제15조의 규정에 따라 건축허가, 신고하는 건축물 등에 기계설비공사를 발주한 자는 해당 공사를 시작하기 전에 기계설비에 해당하는 설계도서를 제출하여 기술기준에 적합한지를 확인받아야 합니다.
- 공사를 끝냈을 때에는 사용전 검사를 받고 기계설비를 사용하여야 합니다.
- 기계설비법의 기계설비 착공 전 확인 신고 신청서 작성 이전에 기계설비감리업무 수행자와 계약하여야 합니다.

【건설과 ☎728-3702】

### 기계설비의 착공전 확인 대상 건축물 또는 시설물

1. 용도별 건축물 중 연면적 1만제곱미터 이상인 건축물(「건축법」 제2조제2항제18호에 따른 참고시설은 제외한다)
2. 에너지를 대량으로 소비하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물
  - 가. 냉동·냉장, 항온·항습 또는 특수청정을 위한 특수설비가 설치된 건축물로서 해당 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목 및 나목에 따른 아파트 및 연립주택
  - 다. 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 해당 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물
    - 1) 「건축법 시행령」 별표 1 제3호다목에 따른 목욕장
    - 2) 「건축법 시행령」 별표 1 제13호가목에 따른 놀이형시설(물놀이를 위하여 실내에 설치된 경우로 한정한다) 및 같은 호 다목에 따른 운동장(실내에 설치된 수영장과 이에 딸린 건축물로 한정한다)
  - 라. 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 해당 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물
    - 1) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
    - 2) 「건축법 시행령」 별표 1 제9호에 따른 의료시설
    - 3) 「건축법 시행령」 별표 1 제12호다목에 따른 유스호스텔
    - 4) 「건축법 시행령」 별표 1 제15호에 따른 숙박시설
  - 마. 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 해당 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물
    - 1) 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설
    - 2) 「건축법 시행령」 별표 1 제10호마목에 따른 연구소
    - 3) 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설
3. 지하역사 및 연면적 2천제곱미터 이상인 지하도상가(연속되어 있는 둘 이상의 지하도상가의 연면적 합계가 2천제곱미터 이상인 경우를 포함한다)



## ☑ 장애물 제한사항 협의후 설치현황 통보서 제출

- 「공항시설법」에 따른 건축물의 장애물 제한사항 협의 대상 건축물인 경우 협의된 높이를 반드시 준수하여야 하며, 최고높이가 변경되는 시설물(피뢰설비, 안테나 등) 및 공사구조물(크레인 등)을 설치할 경우 재협의를 필요합니다.
- 「공항시설법시행규칙」에 따라 현황통보서 서식에 맞춰 건축물의 설치현황을 통보해야 합니다.

※ 현황통보서 제출시기(서식 : 공항시설법 시행규칙 별지제16호)

공사개시 후	⇨	준공 또는 사용승인 전
5일 이내		5일 이내

【한국공항공사 제주시설단 064)797-2405, 팩스 02-2660-4321】

## ☑ 항공장애/주간표지 표시등 설치(건축물 포함)

- 항공기 안전운항을 위하여 ① 장애물의 설치가 제한되는 구역(이하 “장애물제한표면”이라 한다.) 내에 설치하는 60미터 이상의 물체나 구조물 ② 장애물제한표면 밖에 설치하는 150미터 이상의 물체나 구조물(일부 구조물은 60m 이상)에는 「공항시설법」에 따라 항공장애 표시등과 주간표지를 설치하여야 합니다.

제한 구역	높이	표시등/표지 설치여부	비 고
안	60m 미만	X	비행장 내에 설치하는 물체나 구조물은 지방항공청장과 협의할 것
	60m 이상	0	
밖	150m 미만	X (비고 참조)	다만, 제1호~제6호에 해당하는 물체나 구조물이 60m 이상인 경우에는 표시등과 표지를 설치하여야 합니다. 1. 굴뚝, 철탑, 기둥, 그 밖에 높이에 비하여 그 폭이 좁은 물체 및 이들에 부착된 지선 2. 철탑, 건설크레인 등 뼈대로 이루어진 구조물 3. 건축물이나 구조물 위에 추가로 설치한 철탑, 송전탑 또는 공중선 등 4. 가공선이나 케이블 현수선 및 이들을 지지하는 탑 5. 계류기구와 계류용 선(주간에 시정이 5,000m 미만인 경우와 야간에 계류하는 것에 한한다) 6. 풍력터빈 등
	150m 이상	0	

\* 다만, 물체나 구조물의 높이가 60m를 넘지 않더라도 장애물제한표면을 침투할 경우 항공장애 표시등 및 주간표지를 설치하여야 함

- 또한, 장애표시등/주간표지 설치 전에는 지방항공청장과 사전에 협의하여야 하며, 설치 후에는 지방항공청장에게 설치신고서를 제출하여야 합니다.(15일 이내)

제42조(표시등 및 주간표지의 설치 신고)

- ① 표시등 및 주간표지를 설치하고자 하는 자 또는 그 설치를 허가·승인하려는 행정기관의 장은 관할 지방항공청장과 다음 각 호의 사항을 미리 협의하여야 한다.
  1. 표시등 또는 주간표지의 설치 종류·수량 및 설치 위치
  2. 납품업체로부터 인수받은 표시등의 성능 시험에 관한 사항
- ② 지방항공청장은 표시등을 설치하고자 하는 자가 납품업체로부터 인수받은 표시등 중 일부를 구조물에 설치되기 전에 샘플로 채취하여 광학적 특성에 관한 시험을 시행할 수 있다.
- ③ 표시등 또는 주간표지를 설치한 자는 설치 후 15일 이내에 다음 각 호의 서류를 지방항공청장에게 제출하여야 한다.
  1. 신고서 1부(별지 제7호 서식)
  2. 표시등의 종류·수량 및 설치 위치가 포함된 도면
  3. 주간표지 설치 도면
  4. 표시등 및 주간표지 설치 사진(전체적 위치를 나타내는 것)
  5. KS C 7714에 따른 광학적 특성(색채 포함) 및 KS C IEC 60529에 따른 외함보호등급(IP)에 관한 공인기관에서 발행한 KOLAS 인정마크가 표시된 표시등 시험성적서 또는 한국교통안전공단에서 발행한 표시등 시험성적서로서 발행일 기준으로 최근 2년 이내에 시험한 성적서(시험성적서에는 표시등 입력 전압 및 전류 값과 표시등 및 제어반 사진도 포함되어 있을 것)
  6. 구조물에 설치한 제어반 사진 및 표시등 입력 전압·전류 값
  7. 구조물에 설치한 표시등 및 제어반 부품 내역
- ④ 표시등 및 주간표지 설치신고서를 접수한 지방항공청장은 표시등 및 주간표지의 설치 종류·위치의 적정여부 및 제3항에 따른 설치신고 내용과의 일치 여부 등을 확인하여야 하며, 신고일로부터 15일 이내에 그 결과를 회신하여야 한다.

【제주지방항공청 항공시설과 064)797-1789】

## ☑ 공사중 자주 발생하는 위반사항

- 공사중 자주 발생하는 주요 위반유형 사례를 알려드리오니 위반행위가 발생되지 않도록 참고하시기 바랍니다.

공사중 자주 발생하는 위반유형

위반유형	관련 규정	벌칙 조항
건설업 무자격자 시공	건설산업기본법 제41조	3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금
설계변경 없이 허가도서와 다르게 시공	건축법 제16조	2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 이행강제금 부과(1년 1회 이내 반복부과)
건축선 침범	건축법 제47조	
건폐율, 용적율 초과	건축법 제55조, 제56조	
높이제한, 일조권 위반	건축법 제60조, 제61조	
사전입주	건축법 제22조 제3항	
감리자 지정하지 않고 시공	건축법 제25조 제1항	200만원 이하의 벌금
착공신고없이 공사	건축법 제21조 제1항	
건축허가표지판 미설치	건축법 제24조	200만원 이하의 과태료
무단 도로점용	도로법 제38조	2년이하의 징역 또는 700만원이하의 벌금

#### **IV. 사용승인 신청시 안내사항**

## ☑ 일반사항

- 인접 대지경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 차면시설(창문을 열거나 커튼 등을 제거하는 경우에도 이웃 주택의 내부를 볼 수 없는 차단장치)을 반드시 설치하여야 합니다.
- 필로티 내 통로의 길이가 2미터 이상인 경우에는 피난 및 소화활동에 장애가 발생하지 않도록 자동차 진입 억제용 말뚝 등 통로 보호시설을 설치하거나 통로에 단차를 두어 필요한 유효너비를 확보하여야 합니다.
- 건축물 사용승인 전까지 대지의 범위에 맞게 분할·합병 등이 이루어져야 합니다.
- 건축물 사용승인 신청 시 각종 시설을 설치한 현황 사진을 제출하여 주시기 바랍니다.
  - 건축물 전경, 조경, 주차장, 토목부분(포장, 경계, 우수처리), 공조·배연설비, 차면시설, 소방시설(소방관 진입창, 소화기, 경보기 등), 인접대지 이격거리, 난간 높이, 드렌처 설비, 도로명주소 설치 등
- 환경영향(소규모)평가, 재해영향평가, 교통영향평가 등 조치계획에 대한 이행확인서를 사용승인 시 제출하여야 합니다.
- 우리 시로 귀속될 대상 재산(공공시설)에 대해서는 사용승인 신청 전에 기부채납 관련서류를 제출하고 기부채납 절차를 완료하시기 바랍니다.

## ☑ 각종 필증 제출 대상 안내

- 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제12조에 의거 연면적 400제곱미터(지하층 면적은 150제곱미터) 이상의 건축물은 관할 소방서의 협의를 거쳐 건축허가 승인되므로 공사 완료 후 관할 소방서에서 소방시설 완공검사필증을 받아 건축물 사용승인 접수 시 제출합니다.  
【제주소방서 ☎729-0188, 서부소방서 ☎795-2814, 동부소방서 ☎780-9173】
- 배수설비의 설치의무자가 그 설치공사를 완료한 때에는 공공하수도관리청의 준공검사를 받고 그 결과를 사용승인 시 제출하여야 합니다.  
【상하수도과 ☎728-7467】
- 비관리청 공공하수도 사용허가를 받고 공사를 한 후에는 공공하수도관리청의 설치확인을 받아야 하며, 그 결과를 사용승인 시 제출하여야 합니다.  
【상하수도과 ☎728-7467】
- 건축물에 설치하는 정보통신공사는 착공신고 시 설계도서를 제출하여 기술 기준 적합여부 확인을 받은 후 착공하여야 하며, 해당 공사가 완료된 때에는 사용전 검사를 받고 정보통신설비를 사용하여야 합니다.  
【정보화지원과 ☎728-2312】

- 도로공사 완료 후 도로점용공사 준공확인 신청서와 공사 전·중·후 사진을 함께 제출하여 주시기 바라며, 도로 복구 상태가 허가조건에 부합하지 않은 경우 준공처리가 되지 않을 수 있으니 반드시 허가조건에 맞게 복구하시기 바랍니다.

【건설과 ☎728-3711~5】

- 가스시설(LPG, LNG 등)을 사용하는 건축물은 건축물 사용승인 신청 전에 가스시설 완성검사를 받아야 합니다.

【한국가스안전공사 제주지사 ☎748-0019】

- 기계식주차장을 설치할 경우 「주차장법」 제19조의9 규정에 따라 관리자는 기계식주차장의 설치를 마치고 이를 사용하기 전에 사용검사를 받아야 합니다.

【한국교통안전공단 제주본부 ☎723-3111】

- 건축물 사용승인 신청 전 종합민원실 도로명부여팀으로 도로명주소 부여를 신청하여 부착 사진을 사용승인 시 제출하여야 합니다.

【종합민원실 ☎728-3901-3】

- 「우편법」 제37조의 2 및 같은 법 시행령 제50조에 따라 3층 이상의 건축물에 대하여는 우편물 수취함을 의무적으로 설치하여야 합니다.

- 미술작품을 설치하여야 하는 건축물의 건축주는 건축물의 사용승인 신청시 미술작품 설치 확인서를 제출하여야 합니다.

- 장애인편의시설 설치 협의대상 건축물은 「장애인·노인·임산부등의 편의증진 보장에 관한 법률」에 따라 편의시설을 설치 한 후 장애인편의증진기술지원 센터로 설치 확인을 받아야 합니다.

【제주장애인편의증진기술지원센터 ☎756-4980】

- 승강기를 설치할 경우 「승강기안전관리법」에 따라 승강기를 설치 한 즉시 한국승강기 안전공단으로 설치검사를 받고 검사합격증명서를 발급받아야 합니다.

【한국승강기안전공단 제주지사 ☎1566-1277】

- 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라 오수량이 100m³/일 이상 발생하는 건축물은 중수도 시설을 설치하고, 상하수도본부로 중수도 설치 확인을 받고 설치 확인서를 발급받아야 합니다.

【상하수도본부 ☎750-7954】

- 가축분뇨를 배출하는 시설은 설치기준에 준수하여 배출시설을 설치하고, 가축분뇨 배출시설 설치신고증명서를 발급받아야 합니다.

【환경지도과 ☎728-3146】

- 「전기사업법」 제61조에 따른 전기설비의 설치공사 또는 변경공사를 한 자는 전기사용 전검사를 받고 검사에 합격한 후에 이를 사용하여야 하므로 사용승인 신청 시 검사 합격증명서를 제출하여 주시기 바랍니다.

【한국전기안전공사 제주지역본부 ☎ 909-5400】

- 「기계설비법」 제15조에 따라 기계설비 착공 전 승인 대상 건축물은 기계설비 공사가 완료된 후 기계설비 사용 전 검사를 받아야 합니다.

【건설과 ☎728-3702】

## ☑ 건축물 관리계획 수립

- 「건축물관리법」 제11조의 규정에 따라 사용승인을 받고자 하는 건축물이 건설사업자가 시공하여야 하는 건축물의 경우 사용승인 시 건축물관리 계획을 수립하여 허가청에 제출하여야 합니다.

### 건축물관리계획수립 대상

- 사용승인을 받고자 하는 건축물이 건설산업기본법 제41조에 따라 건설업자가 시공하여야 하는 건축물인 경우
- ※ 제외 대상 : 동물 및 식물 관련시설, 군사시설, 공장 및 지식산업센터, 학교, 건축법 시행령 별표1 제1호 가목에 따른 단독주택, 의무관리대상 공동주택

- 작성안내 및 주의사항
  - 『건축물 생애이력 관리시스템(www.blcm.go.kr)』의 건축물 관리계획 개정서식 (2022.06.) 및 건축물 관리계획 작성기준 참고자료 활용
  - 건축물 동별 작성 및 각 항목별(건축물 현황, 건축물 마감재 등) PDF파일 업로드

## ☑ 감리비 지급 내역 확인

- 허가권자가 지정한 감리대상 공사의 경우 건축물 사용승인 시 감리비용을 지불하였음을 증명할 수 있는 서류를 제출하여 주시기 바랍니다.

## ☑ 절수설비 설치

- 건축물에 설치하는 수도설비는 「수도법」 제14조에 따라 적합하게 설치하고, 옥내외 급수관은 수도법 시행령 제24조의2에 의한 『수도용자재와 제품의 사용』에 적합하게 시설하시기 바랍니다.
- 「수도법」 제15조 및 「제주특별자치도 절수설비 등 설치 촉진에 관한 조례」 제4조에 따라 절수설비 등을 설치하여야 합니다.

【상하수도과 ☎728-7467】

## ☑ 상수도시설 공급 확인

---

- 수도 인입이 필요한 경우 급수공사 신청 후 공사 승인을 받아야 하며, 사용승인 시 급수공사 완료 관련 증빙서류(급수공사 납부 영수증, 급수공사완료확인서 등)를 제출하여 주시기 바랍니다.

## ☑ 소방설비 설치

---

- 다가구주택(원룸포함)·다세대 주택에는 초기화재 진압에 필수품인 “소화기(세대별) 및 단독형 화재 경보기(실마다), 가스누설감지기(가스시설 설치장소), 완강기(공동주택 3층 이상, 세대별)”를 설치하시어 인명 및 재산피해가 발생치 않도록하시기 바랍니다.

## ☑ 내진능력 산정

---

- 「건축법」 제48조의3 규정에 따라 건축물의 구조안전확인 대상 건축물의 경우 건축물의 지진 발생 시에 견딜 수 있는 능력을 공개하여야 하므로 사용승인시 내진능력 산정서를 제출하여야 합니다.

## ☑ 건축자재 품질관리서

---

- 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조의3에 따라 복합자재, 단열재, 자동방화셔터, 방화댐퍼 등 동 규정에서 정하는 건축자재에 대해서는 [별지 제1호서식]에서부터 [별지 제7호서식]까지의 품질관리서를 작성하고, 시험성적서, 위·변조 여부 등 확인하여 증빙자료와 함께 제출하여야 합니다.

## ☑ 공개공지 안내표지판 설치

---

- 공개공지가 설치된 장소마다 출입 부분에 「제주특별자치도 건축조례」 [별표1]에 따른 안내표지판을 1개소 이상 설치하여야 하며, 사용승인 신청 시 설치 완료한 사진을 제출하여야 합니다.
- 건축행정시스템(세움터)상 기타시설(공적공간정보)에 그 내용 및 배치도, 안내표지판 등의 필수 사진을 첨부하여야 합니다.



## ☑ 에너지절약계획 이행 검토

- 에너지절약계획서 제출 대상 건축물은 건축물의 사용승인 신청 시 작성 책임자가 작성한 에너지절약이행검토서를 세움터로 제출하여야 합니다.(세움터로 인증 제출)

## ☑ 안전점검종합보고서 및 시설물정보관리종합시스템 서류 제출

- 「건설기술진흥법」에 따라 안전관리계획 수립 대상 건축물은 사용승인 시 안전점검 종합보고서를 작성·제출하여야 합니다.
- 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 1·2종 시설물인 경우 사용승인 전 시설물정보관리종합시스템([www.fms.or.kr](http://www.fms.or.kr))에 감리일지(건축주), 시설물관리대장 및 설계도서(시공자) 및 안전점검 종합보고서를 제출하여야 합니다.

### 【시특법 1·2종 대상 건축물 및 처리절차】

- 1종시설물 : 21층 이상 또는 연면적 5만㎡ 이상의 건축물
- 2종시설물 : 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 건축물(공동주택 포함), 연면적 5천㎡ 이상의 문화·집회/종교/판매/여객/의료/노유자/수련/운동/관광숙박 및 관광휴게시설
- 시설물정보관리종합시스템(FMS) 등록 절차
  - 최소 30일전 시설물정보관리종합시스템([www.fms.or.kr](http://www.fms.or.kr)) 가입 → 시설물관리대장 작성 → FMS 임시승인 → 설계도서(준공내역서/시방서/구조계산서 등) 제출 → FMS 승인 → 감리보고서/안전점검완료보고서 제출 → 관리주체 건축물 유지·점검관리

## **V. 건축물 유지관리 안내사항**

## ☑ 일반사항

---

- 향후 건축인·허가 없이 무단으로 건축물의 증축·대수선·용도변경 등 건축행위를 할 경우 이행강제금 부과 및 고발 조치 될 수 있습니다.
- 건축허가 시 「건축법」제46조에 따라 지정된 건축선으로 후퇴한 부분은 사용승인 후에도 대지로 사용할 수 없고 도로로 사용하여야 합니다.
- 「건축법」, 「제주특별자치도 건축조례」에 따른 공개공지 유지관리 실태를 연 1회이상 확인·관리토록 하고 있어 공개공지내 물건 적치 및 불법 점용사항이 없도록 하여 주시기 바랍니다.
- 주거용 건축물(다가구주택 및 공동주택)인 경우 세대별로 국기 게양대를 설치하여 국기에 대한 인식의 제고 및 애국정신을 고양하고자 하고 있으며 자전거 보관대를 설치하여 이용자 편의제공 및 친환경 녹색교통 수단인 자전거 이용 활성화가 될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

## ☑ 옥외광고물 설치 안내

---

- 건축물 또는 대지에 옥외광고물을 설치하려는 경우에는 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」에 따라 사전에 신고(허가)를 받아야 합니다.  
【도시재생과 ☎728-2972~3】

## ☑ 냉방 및 환기시설 배기장치 설치안내

---

- 상업지역 및 주거지역에서 건축물에 설치하는 냉방시설 및 환기시설의 배기구와 배기 장치의 설치 시 배기구는 도로면으로부터 2미터 이상의 높이에 설치하고 배기장치에 나오는 열기가 인근건물 거주자나 보행자에게 직접 닿지 않도록 설치하여야 합니다.  
【건축과 ☎728-3681~6】

## ☑ 복합건축물 화재 예방을 위한 실외기 관리

- 외벽의 드라이비트는 에어컨 실외기에 의한 화재 위험성 높아 관리에 철저를 기하여야 합니다.
- 건물 유지관리자는 에어컨 실외기 주변에 가연·발화물질이 아닌 불연재를 사용하여야 합니다.

### 에어컨 실외기 화재 예방법



※ 에어컨 실외기 주변 담배꽂초 등 발화물질 제거

## ☑ 실내 공기질 관리

- 「실내공기질관리법」 제11조에 따라 다중이용시설 또는 공동주택을 설치하는 자는 오염물질 방출 건축자재의 사용이 제한됩니다.
  - 기준을 초과하는 오염물질을 방출하는 건축자재(접착제, 페인트, 실란트, 퍼티, 벽지, 바닥재 등)를 사용해서는 안됨
  - ※ 실내공기질 관리법 제11조, 시행규칙 별표5(건축자재의 오염물질 방출 기준)
- 「실내공기질관리법」 제9조에 따라 100세대이상 신축 공동 주택 시공자는 선정된 입주 예정자의 입회하에 시공 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정하여 그 결과를 주민 입주 7일 전까지 제주도 환경지도과로 제출하여야 하며, 입주 7일 전부터 60일간 공기질 측정결과를 공고하여야 합니다.
  - 측정항목 : 폼알데하이드, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 자일렌, 스티렌, 라돈
  - ※ 실내공기질 관리법 제9조, 시행규칙 별표4(신축 공동주택의 실내공기질 권고기준)
  - 【환경지도과 : ☎728-3134】

## ☑ 집합건물 분양자의 최초 관리단 집회 소집 통지 및 개최 의무

- 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1이상이 이전등기를 한 때에는 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단 집회를 소집할 것을 구분소유자에게 통지하여야 합니다.
  - ☞ 3개월 이내에 관리단 집회를 소집할 것을 명시
- 분양자는 구분소유자가 상기 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단 집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 관리단 집회를 소집하여야 합니다.
  - ☞ 미 이행시 200만원 이하 과태료 부과대상

## ☑ 집합건물 관리인 선임신고 및 회계감사 제도 안내

- 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인으로 선임된 자는 선임된 사실을 소관청에 신고하여야 합니다.
  - 【건축과 ☎728-3652, 주택과 ☎728-3073】
  - ☞ 미 이행시 200만원 이하 과태료 부과대상
- 전유부분이 150개 이상인 건물의 관리인은 의무적으로 회계감사를 실시하고 회계감사의 결과를 구분소유자 및 점유자에게 보고하여야 합니다.
  - ☞ 미 이행시 500만원 이하 과태료 부과대상

## ☑ 건축물 정기점검

- 「건축물관리법」에 따라 연면적 3천제곱미터 이상인 집합건축물, 다중이용건축물 등 사용승인일로부터 5년 이내 최초 점검 후 3년마다 정기점검을 실시하여야 합니다.
  - 【건축과 ☎728-3663】
- 「건축물관리법」 시행(2020.05월) 이후 최초 정기점검 시 건축물관리계획을 수립하여야 합니다.

### 정기점검 대상

- 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 연면적 3천제곱미터 이상인 건축물
- 다중이용 건축물 : 바닥면적 합계 5천㎡ 이상인 문화및집회, 종교, 판매, 운수(여객용시설), 종합병원, 관광숙박시설
- 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물 등

## ☑ 조명환경관리구역 내 조명기구 설치 안내

- 조명환경관리구역 내 아래의 조명기구 설치 시 관련 법에서 정한 빛방사허용기준을 준수하여 설치하여야 합니다.

【도 자원순환과 ☎710-4114】

### 조명기구 범위

- 공간조명: 가로등, 보안등, 공원등
- 광고조명: 옥외광고물법 제3조에 따라 허가받아야 하는 광고물
- 장식조명
  1. 건축물 연면적 2천 제곱미터 이상이거나, 5층 이상인 것
  2. 숙박시설 및 위락시설(건축법 시행령 제3조의5)
  3. 교량

## ☑ 승강기 안전관리

- 승강기 관리주체는 해당 건물에 승강기 안전관리자를 선임해야 합니다.
- 승강기의 안전에 관한 자체점검은 월 1회이상 실시하고 그 결과를 승강기 종합정보망에 입력하여야 하며, 설치검사 후 정기적으로 정기검사를 받아야 합니다.

【한국승강기안전공단 ☎1566-1277】

## ☑ 건축물 금연구역 표지설치

- 연면적 1천제곱미터 이상의 사무용건축물, 공장 및 복합용도의 건축물은 「국민건강진법」상 금연구역에 해당하며, 해당 시설의 소유자·점유자 또는 관리자는 해당 시설의 전체를 금연구역으로 지정하고 금연구역을 알리는 표지를 부착해야 합니다.
- 제주보건소에서는 금연시설에 부착할 금연구역 안내표지 스티커를 제작하여 배부합니다.

【제주보건소 ☎064-728-4034】

## **VI. 붙임**

## [붙임 1] 중대재해처벌법 시행 안내문

### 「중대재해처벌법」 시행 안내 (시행일 : 2022년 1월 27일)

※ 개인사업자나 상시근로자 50명 미만인 사업 또는 사업장  
(건설업은 공사금액 50억 미만의 공사장)은 2024. 1. 27.부터 적용

#### □ 중대재해처벌법이란?

- 사업 또는 사업장에서 일하는 모든 사람의 안전 및 보건을 확보하도록 경영 책임자에게 의무를 부과한 법률입니다.
- 경영책임자가 안전 및 보건 확보 의무를 다하지 않아 중대산업재해가 발생하면 처벌 받을 수 있습니다.

#### □ 중대산업재해란?

- 산업재해 중 심각한 재해로 다음의 재해를 말합니다.
  - ▶ 사망자가 1명 이상 발생
  - ▶ 동일한 사고로 6개월 이상 치료가 필요한 부상자가 2명 이상 발생
  - ▶ 동일한 유해 요인의 직업성 질병자가 1년 이내 3명 이상 발생

#### □ 중대재해처벌법 적용범위는?

- 상시근로자가 5명 이상인 사업 또는 사업장
  - ▶ ‘사업 또는 사업장’은 산업안전보건법상 사업장과 달리 경영상 일체를 이루는 조직단위로서 법인, 기관, 기업 그 자체를 말합니다.

#### □ 안전 및 보건 확보 의무

- 중대산업재해가 발생한 경우 다음의 의무를 준수하지 않았다면 경영책임자는 처벌 받을 수 있습니다.
  - ▶ 재해 예방에 필요한 안전보건관리체계의 구축 및 이행
  - ▶ 재해 발생시 재발방지대책의 수립 및 이행
  - ▶ 중앙행정기관·지방자치단체가 관계법령에 따라 개선 시정 등을 명한 사항의 이행
  - ▶ 안전·보건 관계법령상 의무이행에 필요한 관리상 조치

※ 자세한 사항은 고용노동부 홈페이지에서 중대재해처벌법 해설서, 안전보건관리체계 가이드북, 업종별 자율점검표를 다운로드 받을 수 있습니다.

- ▶ 고용노동부 누리집([www.moel.go.kr](http://www.moel.go.kr)) > 정책자료 > 안심일터
- ▶ 한국산업안전보건공단 누리집([www.kosha.or.kr](http://www.kosha.or.kr)) > 안전보건자료실



## [붙임 2] 가설을타리 디자인 시안

### 디자인 시안 1



### 디자인 시안 2



오른쪽 Detail View



왼쪽 Detail View



전체이미지

[붙임 3] 건축허가표지판

○○○○공사		
대지위치	제주시 ○○동 * * * * 번지	
허가번호 (허가일)	20 * * -건축과-○○허가- * * * (20 * *. * *. * *)	
건축개요	층 수	지하 * 층, 지상 * * 층
	연면적(m²)	* * * *. * * m²
	구 조	○○○○구조
	용 도 (세대)	○○○○( * * 세대)
공사기간	20 * *. * *. * * ~ 20 * *. * *. * *	
건 축 주	성 명	
	연락처	064- * * * - * * * *
설 계 자	상호(성명)	○○건축사사무소(○○○)
	연락처	064- * * * - * * * *
공사감리자	상호(성명)	○○건축사사무소(○○○)
	연락처)	064- * * * - * * * * (01 * - * * * * - * * * *)
공사시공자	상호(대표자)	○○○○○○○건설(○○○)
	현장소장	○○○
	연락처	064- * * * - * * * * (01 * - * * * * - * * * *)
허가권자	부서명	제주시 건축과
	연락처	064-728- * * * *
비산먼지 신고 및 특정공사 신고	부서명	제주시 환경지도과(064-728-***)
	신고번호	비산먼지(제20 * * - * * 호), 특정공사(제20 * * - * * 호)
	관리책임자	○○○
	연락처	064- * * * - * * * * (01 * - * * * * - * * * *)
도로점용 및 자재적치	부서명	제주시 건설과(064-728-***)
	담당자	○○○
	연락처	064- * * * - * * * *

## [붙임 4] 특정공사 및 비산먼지 발생신고 안내

### ☐ 특정공사 사전신고 안내

근 거	소음진동관리법 제22조 (신고대상 공사규모에 해당되어 별표9의 기계·장비를 5일 이상 사용하는 경우)
신고대상 공사규모	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 연면적이 1,000㎡ 이상인 건축물의 건축공사 및 연면적이 3,000㎡ 이상인 건축물의 해체공사</li> <li>2. 구조물의 용적합계가 1,000㎡ 이상 또는 면적합계가 1,000㎡ 이상인 토목건설공사</li> <li>3. 면적합계가 1,000㎡ 이상인 토공사·정지공사</li> <li>4. 총연장이 200m 이상 또는 굴착토사량의 합계가 200㎡ 이상인 굴정공사</li> <li>5. 영 제2조제2항의 규정에 의한 지역(시행규칙 별표9의 기계·장비를 5일 이상 사용하는 공사에 한함) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지 경계선으로부터 직선거리 50미터 이내의 지역</li> <li>- 「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지 경계선으로부터 직선거리 50미터 이내의 지역</li> <li>- 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지 경계선으로부터 직선거리 50미터 이내의 지역</li> <li>- 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택의 부지 경계선으로부터 직선거리 50미터 이내의 지역</li> <li>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역 또는 같은 법 제51조제3항에 따른 제2종지구단위계획구역(주거형만을 말한다)</li> <li>- 「의료법」 제3조제2항제3호라목에 따른 요양병원 중 100개 이상의 병상을 갖춘 노인을 대상으로 하는 요양병원의 부지경계선으로부터 직선거리 50미터 이내의 지역</li> </ul> </li> </ol>
시행규칙 별표9의 기계·장비	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 향타기·향발기 또는 향타향발기 (압입식 향타 향발기를 제외한다)</li> <li>2. 천공기</li> <li>3. 공기압축기(공기토출량이 분당 2.83㎡ 이상의 이동식인 것에 한한다)</li> <li>4. 브레이커(휴대용을 포함한다)</li> <li>5. 굴삭기</li> <li>6. 로더</li> <li>7. 압쇄기</li> <li>8. 다짐기계</li> <li>9. 콘크리트 절단기</li> <li>10. 콘크리트 펌프</li> </ol>
제외대상	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 산업입지및개발에관한법률 제2조제5호의 규정에 의한 산업단지. 다만, 산업단지중 국토의 계획및이용에관한법률 제36조의 규정에 의한 주거지역 및 사업지역을 제외한다.</li> <li>2. 국토의 계획및이용에관한법률의 규정에 의한 전용공업지역</li> <li>3. 자유무역지역의 지정등에관한법률 제4조의 규정에 의하여 지정된 자유무역지역</li> <li>4. 생활소음·진동이 발생하는 공장·사업장 또는 공사장의 부지경계선으로부터 직선거리 300m 이내에 주택(사람이 살지 아니 하는 폐가를 제외한다.), 운동·휴양시설등이 없는 지역</li> <li>5. 환경부장관이 인정하는 저소음·저진동 기계장비 사용</li> </ol>
신고방법	<p>제주시 환경지도과에 공사 시행전(건설공사의 경우에는 착공전)까지 신고</p> <p>- 문의전화 : 제주시 환경지도과 (☎ 728-3135)</p>

### ☐ 비산먼지발생사업장 신고대상 및 방법 안내

근 거	○ 대기환경보전법 제43조
신고대상 (대기환경보전법 시행규칙 제57조 관련 별표13)	<p>가. 건축물축조공사(건축물의 증·개축 및 재축을 포함하며, 연면적 1,000㎡ 이상에 한한다. 다만, 굴정공사는 총연장 200m 이상 또는 굴착토사량 200㎡ 이상에 한한다)</p> <p>나. 토목공사(구조물의 용적 합계 1,000㎡ 이상, 공사면적 1,000㎡ 이상 또는 총연장 200m 이상에 한한다)</p> <p>다. 조경공사(면적 합계 5,000㎡ 이상에 한한다)</p> <p>라. 지반조성공사중 건축물해체공사(연면적 3,000㎡ 이상에 한한다), 토공사 및 정지공사(공사면적 합계 1,000㎡ 이상에 한하되, 농지정리를 위한 공사를 제외한다)</p> <p>마. 그 밖에 공사(가목 내지 라목의 공사에 준하는 공사로서 해당 가목 내지 라목의 공사규모 이상인 것에 한한다)</p> <p>비 고</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제5호 건설업의 토목공사중 신고대상사업 규모 미만인 가스관·전선로·수도관·하수관거 및 통신선로 등의 매설공사는 당해 지방자치단체의 조례로 신고대상사업의 범위에 포함할 수 있다.</li> <li>2. 제5호 건설업의 경우 공사를 분할하여 발주하는 때에는 총 공사규모를 기준으로 한다.</li> </ol>
자세한 문 의	<p>제주시 환경지도과에 건축공사 착공전 신고,</p> <p>- 문의전화 : 제주시 환경지도과 (☎ 728-3135)</p>