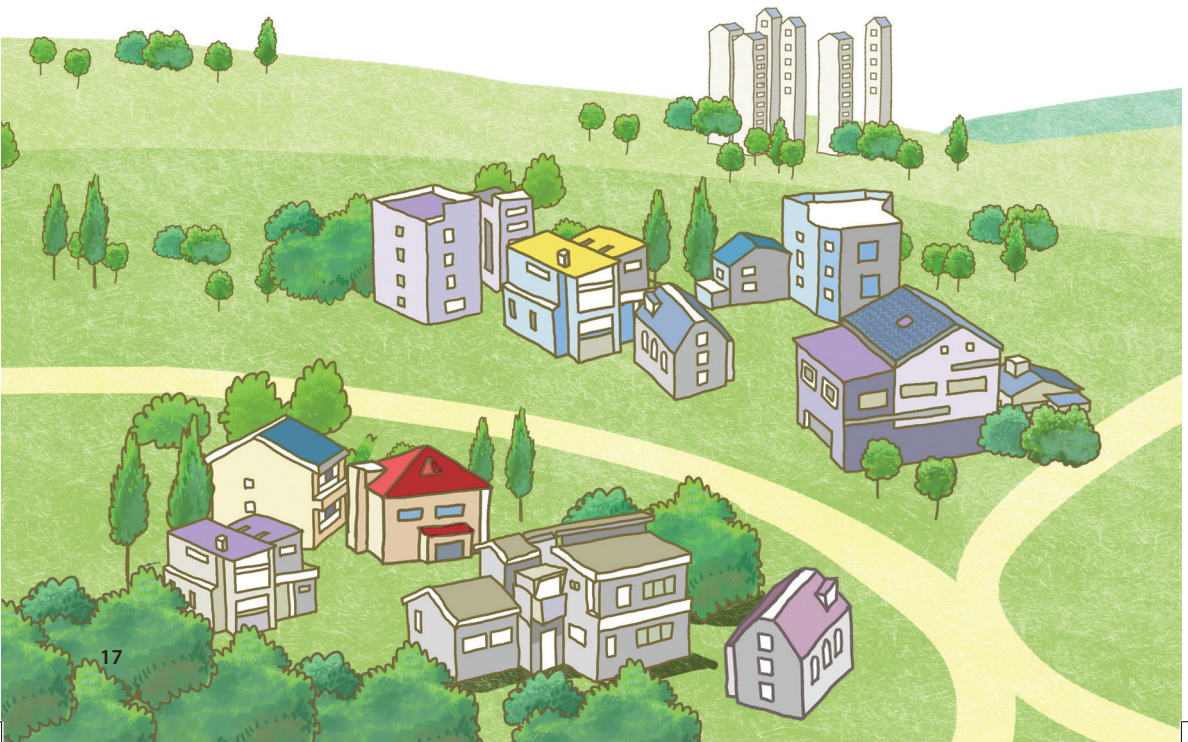


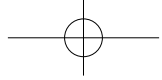
## 2 이렇게 하면 안전해요

### 안전한 건축물이란?

**안전한 건축물**이란 건축주와 설계자 및 시공자가 건축물을 지을 때 개인의 이익추구가 아닌 사회적 공공재로서 안전 의식을 가지고 법을 지켜 짓는 것을 말합니다.

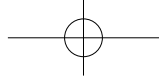
외부의 침입으로부터 안전하려면 방범기능을 수행하도록 설계되고 지어져야 하며 화재, 피난, 추락 등으로부터 안전하려면 관련규정을 잘 지켜야 하고 폭풍우, 눈, 추위, 더위와 같은 자연요소로부터 안전하려면 방수, 단열, 환기, 채광 등을 고려하여야 하며 뜻하지 않게 발생하는 지진으로부터 안전하려면 내진규정을 잘 지켜야 합니다.





이처럼 **안전한 건축물**은  
인간의 삶에서 필요로 하는 기능을 효율적으로 수행하고  
지속적인 유지관리로 보다 나은 환경을 조성하도록 성능을  
개선하여 삶의 질을 향상시킬 수 있도록 건강하게 지어진  
건축물을 말합니다.





## 6 건축물의 공사감리

### 공사감리란?

건축물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위를 말합니다.

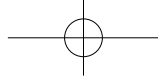
### 1) 공사감리 대상 건축물

- ① 건축사가 하여야 하는 공사감리 대상 건축물
  - 건축허가를 받아야 하는 건축물(건축신고 대상 건축물은 제외)
  - 건축물을 리모델링하는 경우
- ② 건축사 또는 건설기술용역업자가 하여야 하는 공사감리 대상 건축물
  - 다중이용 건축물
- ③ 허가권자가 감리자를 지정해야하는 대상 건축물
  - 연면적 661㎡ 이하 주거용 건축물(단독주택 중 단독주택 제외)
  - 연면적 495㎡ 이하 주거용 외의 건축물
  - 분양을 목적으로 하는 30세대 미만의 건축물(아파트, 연립주택, 다세대주택)
  - 복합건축물

2. 이렇게 하면 안전해요

건설업자가 시공하는 경우(분양건축물 제외)에는 허가권자가 감리자를 지정하지 않고 건축주가 지정합니다. 복합건축물인 단독주택과 근린생활시설(495㎡ 이하)의 공사감리자는 허가권자가 공사감리자를 지정합니다.





## 2) 현장관리인을 두어야 하는 건축물

- 건설업자가 시공하지 아니하는 소규모건축물



여기서 소규모 건축물이란 건설업자가 시공하지 않아도 되는 건축물이며, 이 경우 현장관리인은 건축주의 승낙을 받지 아니하고는 정당한 사유 없이 그 공사현장을 이탈하여서는 안 됩니다.

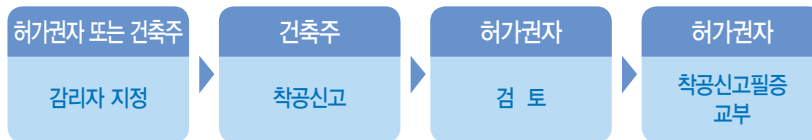
## 3) 현장관리인의 자격

- 건축분야 기능사 이상 자격자
- 건축 관련학과 고등학교 이상 졸업자
- 건축 관련 교육과정을 수료한 자

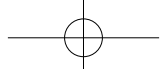
## 4) 이런 경우에는...

- 현장관리인을 지정하지 아니하거나 착공신고서에 이를 거짓으로 기재한 자는 5천만원 이하의 벌금에 처합니다.
- 공사 현장을 이탈한 현장관리인에게는 50만원 이하의 벌금을 부과하되, 1·2·3차 이상의 위반 시 각각 10만원, 20만원, 50만원을 부과합니다.

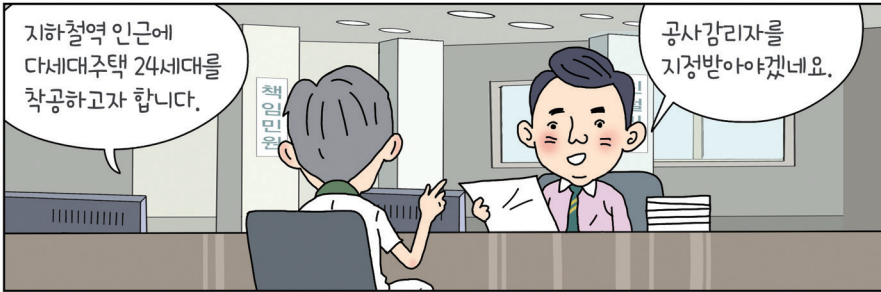
## 5) 행정절차





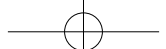


**사례 1** 도시지역에서 분양을 목적으로 하는 공동주택 신축의 경우



2. 이렇게 하면 안전해요

**tip** 건축주가 직접 시공하는 소규모 건축물의 경우에는 허가권자가 감리자를 지정하도록 되어 있고, 30세대 미만 공동주택의 경우에는 소규모는 아니지만 분양자의 재산보호, 품질 및 공정관리 등을 효율적으로 하기 위해 허가권자가 감리자를 지정하도록 하고 있습니다.



## 사례 2 도시지역에서 다가구주택을 신축하는 경우



**tip** 건설업자가 시공하지 아니하는 다가구주택의 경우에는 공사현장의 공정을 관리하기 위하여 건설기술자인 현장관리인을 두도록 하고 있습니다.