



건축공사 감리세부기준

[시행 2020. 12. 24.] [국토교통부고시 제2020-1011호, 2020. 12. 24., 일부개정]

국토교통부(건축정책과), 044-201-4752

제1장 일반 사항 1. 1 목적

이 기준은 건축법 제25조에 따라 감리자가 건축물의 공사감리를 수행함에 있어 필요한 사항을 규정함으로써 건축물의 안전과 질적 향상을 도모함을 목적으로 한다.

1. 2 적용범위

이 기준은 「건축법」(이하 "법"이라 한다) 제25조에 따라 지정된 공사감리자가 「건축법시행령」(이하 "령"이라 한다) 제19조 및 제19조의2에 따른 건축물의 공사감리업무를 수행함에 있어 일반적으로 적용할 수 있는 기준으로서 「건축법」, 「건축사법」 등 관계 법령에 따로 정한 사항을 제외하고는 이 기준에 따른다.

1. 3 용어의 정의

이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "공사감리"라 함은 법에서 정하는 바에 따라 건축물 및 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지 여부를 확인하고, 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위로서 비상주감리, 상주감리, 책임상주감리로 구분한다.
2. "공사감리자"라 함은 자기 책임하에(보조자의 조력을 받는 경우를 포함한다) 법이 정하는 바에 의하여 건축물·건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를 말한다.
3. "공사시공자"라 함은 건설산업기본법 제2조제4호에 따른 건설공사를 하는 자, 주택법 제9조에 따른 등록업자, 착공신고서에 명기된 공사시공자로서 건축물의 건축 등에 관한 공사를 행하는 자를 말한다.
4. "현장관리인"이라 함은 건축주로부터 위임 등을 받아 건설산업기본법이 적용되지 아니하는 공사를 관리하는 자를 말한다.
5. "비상주감리"라 함은 법에서 정하는 바에 따라 공사감리자가 당해 공사의 설계도서, 기타 관계서류의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고, 수시로 또는 필요할 때 시공과정에서 건축 공사현장을 방문하여 확인하는 행위를 한다.
6. "상주감리"라 함은 법에서 정하는 바에 따라 공사감리자가 당해 공사의 설계도서, 기타 관계서류의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고, 건축분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안 배치하여 건축 공사의 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대한 기술지도를 하는 행위를 말한다.
7. "책임상주감리"라 함은 법에서 정하는 바에 따라 공사감리자가 다중이용 건축물에 대하여 당해 공사의 설계도서, 기타 관계서류의 내용대로 시공되는지 여부를 확인하고, 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술용역업자(공사시공자 본인이거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사인 건설기술용역업자는 제외한다)나 건축사(「건설기술 진흥법 시행령」 제60조에 따라 건설사업관리기술자를배치하는 경우만 해당한다)를 전체 공사기간동안 배치하여 품질관리, 공사관리, 안전관리 등에 대한 기술지도를 하며, 건축주의 권한을 대행하는 감독업무를 하는 행위를 말한다.
8. "확인"이라 함은 공사시공자가 설계도서대로 시공하고 있는지의 여부 또는 지시, 조정, 승인, 검사 이후 실행한 결과에 대하여 건축주 또는 공사감리자가 원래의 의도와 규정대로 시행되었는지를 확인하는 행위를 말한다.

9. "검토"라 함은 공사감리자가 공사시공자가 수행하는 주요사항과 해당 건설공사와 관련된 건축주의 요구사항에 대해 설계도서, 공사시공자 작성자료, 현장실정 등을 숙지하고 공사감리자의 경험과 기술을 바탕으로 하여 타당성 여부를 파악하는 행위를 말한다. 공사감리자는 필요한 경우 검토의견을 건축주 또는 시공자에게 제출하여야 한다.

10. "지도"라 함은 적절한 시공이 이루어질 수 있도록 관련 기술을 지도하는 행위를 말한다.

11. "감독"이라 함은 공사감리자가 건축주를 대신하여 공사시공자가 공사기간동안 당초 계약내용에 따라 적합하게 당해공사가 진행되도록 지휘하는 행위를 말한다.

12. "상세시공도면"이라 함은 시공에 적용되는 자재, 공법 등에 관한 현지도, 가공도, 설치도, 조립도, 제품안내서등을 말한다.

1. 4 건축주 · 공사감리자 · 설계자 · 시공자의 기본 책무 등

1. 건축주는 감리계약에 규정된 바에 따른 공사감리 이행에 필요한 다음 각 호 사항을 지원, 협력하여야 한다.

- 1) 공사감리에 필요한 설계도면, 문서 등의 제공
- 2) 공사감리 계약 이행에 필요한 시공자의 문서, 도면, 자재 등에 대한 자료제출 및 조사 보장
- 3) 공사감리자가 보고한 설계변경, 기타 현장실정 보고 등 방침요구사항에 대하여 감리업무수행에 지장이 없도록 의사를 결정하여 통보
- 4) 건축주는 정당한 사유 없이 감리원의 업무 수행을 방해하거나 공사감리자의 권한을 침해할 수 없다.

2. 공사감리자는 다음 각 호에 따라 기본 임무를 수행하여야 한다

- 1) 건축주와 체결된 공사감리 계약 내용에 따라 공사감리자는 당해 공사가 설계도서 및 기타 관계서류의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고 품질관리, 공정관리, 안전관리 등에 대하여 지도 · 감독한다.
- 2) 공사감리자는 공사감리체크리스트에 따라 설계도서에서 정한 규격 및 치수 등에 대하여 시설물의 각 공종마다 도서를 검토 · 확인하고, 육안검사 · 입회 · 시험 등의 방법으로 공사감리업무를 수행하여야 한다.
- 3) 공사감리자는 법률과 이에 따른 명령 및 공공복리에 어긋나는 어떠한 행위도 하지 아니하며 성실 · 친절 · 공정 · 청렴결백의 자세로 업무를 수행해야하며, 건축공사의 안전 및 품질향상을 위하여 노력하여야 한다.
- 4) 건축법 제25조제2항에 의해 건축허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 공사 감리자는 당해 건축물을 설계하는 설계자의 설계의도 구현을 위하여 설계자의 적정한 참여가 이루어질 수 있도록 협조하여야 하며, 시공과정 중에 발생하는 설계변경 사항에 대하여 협의한다.

3. 시공자는 다음 각 호의 기본 임무를 수행하여야 한다.

- 1) 시공자는 공사계약문서에서 정하는 바에 따라 현장작업, 시공방법에 대하여 책임을 지고 신의와 성실의 원칙에 입각하여 시공하고 정해진 기간 내에 완성하여야 한다.
- 2) 시공자는 착공계를 제출하기 전에 건축물의 품질관리 · 공사관리 및 안전관리 등의 내용을 포함한 공사계획서를 작성하여 건축주에게 제출하여야 한다. 건축주는 공사계획서를 공사감리자로 하여금 검토하도록 한다.
- 3) 시공자는 공사계약문서에서 정하는 바에 따라 공사감리자의 업무에 적극 협조하여야 한다.
- 4) 건축법 제25조제2항에 의해 건축허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 공사 시공자는 설계자의 설계의도 구현을 위하여 설계자의 적정한 참여가 이루어질 수 있도록 정당한 사유 없이 방해하여서는 아니 된다.

4. 설계자는 다음 각 호의 기본 임무를 수행하여야 한다.

- 1) 건축물의 설계자는 설계의도가 구현될 수 있도록 건축주 · 시공자 · 감리자등에게 설계의도 구현을 위한 다음 각 호에 대한 사항을 제안할 수 있다.

(1) 설계도서의 해석 및 자문

(2) 현장여건 변화 및 업체선정에 따른 자재와 장비의 치수·위치·재질·질감·색상 등의 선정 및 변경에 대한 검토·보완

2) 설계자는 시공과정 중에서 발생하는 설계변경 사항 등을 검토하고, 이에 대한 동의서를 건축주에게 제출한다.

1.5 공사감리대상 건축물

1. 법 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물(법 제14조에 따른 건축신고 대상 건축물은 제외한다)을 건축하고자 하는 경우, 영 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우, 다중이용건축물을 건축하는 경우에는 공사감리자를 지정하여야 한다. 단, 주택법 제15조에 따른 사업계획승인 대상 및 건설기술진흥법 제39조제2항에 따른 건설사업관리에 대하여는 당해 법령이 정하는 바에 따른다.

2. 법 제14조에 따른 신고대상 건축물이라 하더라도 건축주가 건축물의 품질관리 등을 위하여 필요로 하는 경우에는 공사감리자를 지정 할 수 있다.

1.6 관계전문기술자의 협력

1. 공사감리자는 대지의 안전, 건축물의 구조상 안전, 건축설비의 설치 등을 위한 공사감리를 함에 있어서는 법 제67조 및 영 제91조의3에 따라 관계전문기술자의 협력을 받아야 한다.

2. 공사감리자에게 협력한 관계전문기술자는 그가 작성한 감리중간보고서 및 감리완료보고서에 공사감리자와 함께 서명날인한다.

제2장 공사감리업무

2.1 공사감리의 일반적 업무

공사감리자가 수행하여야 하는 감리업무는 영 제19조 제6항 및 시행규칙 제19조의2에서 정하는 업무로 하되, 공사의 질적 향상을 위하여 필요한 세부사항은 공사감리 계약으로 정할 수 있다.

2.2 공사감리자의 지정 등

1. 공사감리자의 자격

1) 법 제25조제1항에 따라 영 제19조제1항 각 호의 건축물을 건축하는 경우에는 건축사를 공사감리자로 지정하되, 다중이용건축물을 건축하는 경우에는 건설기술진흥법에 의한 건설기술용역업자(공사시공자 본인이거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사인 건설기술용역업자는 제외한다) 또는 건축사(「건설기술 진흥법 시행령」 제60조에 따라 건설사업관리 기술자를 배치하는 경우만 해당한다)를 공사감리자로 지정한다. 다만, 다중이용건축물을 건축하는 경우로서 건설기술진흥법 시행령 제60조에 따라 감리원을 배치하는 경우에는 건축사를 공사감리자로 지정할 수 있다.

2) 상기 규정에 의하여 다중이용건축물의 공사감리자를 지정하는 경우 감리원의 배치기준 및 감리대가는 건설기술진흥법이 정하는 바에 의한다.

2. 공사감리자의 지정 방법

1) 건축법 제25조제1항에 따라 건축주는 영 제19조제1항 각 호의 건축물을 건축하는 경우에 공사감리자를 지정하여야 한다.

2) 단, 1)에도 불구하고 건축법 제25조제2항에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 하는 건축물은 다음과 같다.

(1) 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물(영 별표 1 제1호가목의 단독주택은 제외한다)

(2) 분양을 목적으로 하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(30세대 미만으로 한정한다)

가. 아파트

나. 연립주택

다. 다세대 주택

3) 2)항에 따른 공사감리자 모집 및 선정

(1)「건축법 시행령」제19조의2에 따라 시·도지사는 모집공고를 거쳐 법 제25조제2항에 따라 공사감리자로 지정될 수 있는 건축사의 명부를 작성하고 관리하여야 한다.

(2)허가권자는 제1호에 따른 명부에서 공사감리자를 지정하여야 한다.

4) 2)에도 불구하고 다음 각 호 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 허가권자에게 신청하여 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다.

(1)「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물

(2)「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물

(3) 설계공모를 통하여 설계한 건축물

3. 공사감리 계약 및 감리비용

1) 건축법 제25조제2항에 따라 허가권자가 감리자를 지정하는 건축물에 해당하는 경우 건축주와의 세부감리업무를 협의하여 건축법 제15조제3항의 규정에 따라 건축물의 공사감리 표준계약서에 의거하여 감리계약서를 작성하여야 한다.

2) 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물에 해당하는 경우 건축주는 제21조에 따라 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리계약서를 허가권자에게 제출하여야 하고, 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에는 감리용역 계약내용에 따라 감리비용이 지불되었는지를 확인할 수 있는 감리비용 입금내역서, 세금계산서, 통장 사본 등의 증빙서류를 제출하여야 한다.

3) 허가권자는 감리비용에 관한 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

2.3 공사감리업무의 수행방법

1. 공사감리자는 수시 또는 필요한 때 공사현장에서 감리업무를 수행하여야 하며, 아래의 건축 등의 공사감리에 있어서는 「건축사법」 제2조의제2호에 따른 건축사보(「기술사법」 제6조에 따른 기술사사무소 또는 「건축사법」 제23조제8항 각 호의 건설기술용역업 등에 소속되어 있는 자로서 「국가기술자격법」에 따른 해당 분야 기술계 자격을 취득한 자와 「건설기술진흥법 시행령」 제4조에 따른 건설사업 관리를 수행할 자격이 있는 자를 포함한다)중 건축분야의 건축사보 1인 이상을 전체 공사기간동안, 토목·전기·기계분야의 건축사보 1인 이상을 각 분야별 해당 공사기간동안 각각 공사현장에서 감리업무를 수행하게 하여야 한다. 이 경우 건축사보는 해당분야 건축공사의 설계, 시공, 시험, 검사, 공사감독 또는 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경력이 있는 자이어야 한다.

1) 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축공사. 다만, 축사 또는 작물재배사의 건축공사는 제외한다.

2) 연속된 5개층 이상(지하층을 포함한다)으로서 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축공사

3) 아파트의 건축공사

4) 준다중이용 건축물 건축공사

2. 건축물의 규모별 구분에 따른 감리업무의 세부내용 및 전기, 통신, 소방분야 등 공사감리자가 공사현장에서 수행하여야 하는 당해 공사감리의 범위는 [별표1] 건축공사감리 체크리스트의 해당사항에 따른다. 단, 「전력기술관리법」, 「정보통신공사법」, 「소방시설 공사법」에 의해 별도 감리업무를 수행하는 경우는 각 개별법령에 따른다.

3. 비상주 감리시 다음 각호에 따라 감리업무를 수행하여야 한다.

1) 깊이 10미터 이상의 토지 굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽 등의 공사(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제14호에 따른 산업단지에서 바닥면적 합계가 2천제곱미터 이하인 공장을 건축하는 경우는 제외한다)를 감리하는 경우에는 건축사보 중 건축 또는 토목 분야의 건축사보 한 명 이상을 해당 공사기간 동안 공사현장에서 감리업무를 수행하게 해야 한다. 이 경우 건축사보는 해당 공사의 시공·감독 또는 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경력이 있는 사람이어야 한다.

2) 아래의 경우 현장을 방문하여 공사감리를 수행하여야 한다.

- (1) 공사착공 시 공사현장과 건축허가 도서 비교 확인
- (2) 터파기 및 기준틀 확인
- (3) 각층 바닥 철근 배근 완료
- (4) 단열 및 창호공사 완료 시
- (5) 마감공사 완료 시
- (6) 사용검사 신청 전

2.4 공사 전 단계업무

2.4.1. 감리업무 착수준비

1. 공사착수 전에 다음 중 당해공사와 관련된 사항을 건축주로부터 인수받고 숙지한다.

- 1) 건축허가 필증 사본 및 허가조건 등 관련 문서 사본
- 2) 지장물 철거 등에 관한 자료
- 3) 허가시 제출한 관련서류 및 건축법 시행규칙[별표2]에 해당하는 설계도서 사본
- 4) 착공 신고서류 사본 및 건축법 시행규칙 [별표4의2]에 해당하는 설계도서 사본
- 5) 공사시방서
- 6) 공사계획서
- 7) 지반 및 지질 조사서
- 8) 기타 감리업무 수행에 필요한 사항

2. 감리사무실에는 다음의 사항을 비치한다.

- 1) 공사 시공자 등으로부터 제공받은 공사추진 현황
- 2) 감리업무 수행내용
- 3) 공사감리자 지정신고서 및 경력사항 확인서
- 4) 공사감리자 조직 구성 내용과 공사감리자별 투입기간 및 담당업무

3. 2.에도 불구하고 비상주감리 대상 건축물인 경우 감리현장에 관련 서류 등의 비치는 제외한다.

2.4.2. 설계도서 검토

1. 설계도면, 시방서, 구조계산서, 각종 부하계산서 등 설계도서 상호간에 불일치한 사항, 관계법령에 의거하여 설계도서 중 누락, 오류 등의 사항은 건축주에게 보고한다.

2. 구조도와 관련된 설계도서 검토

- 1) 건물 층고의 확인

- 2) 보의 위치 및 크기의 확인(특히, 창호 크기와의 관계)
- 3) 벽체의 위치 및 두께의 확인, 바닥의 고저와 마감두께 확인
- 4) 구조도면과 구조계산서의 대조
3. 특기사항 검토
4. 공사여건 확인
5. 공법 확인
6. 관련설비공사의 내용 확인
7. 설계도서에 사용 재료 및 자재 명기 여부 확인 · 검토
8. 관련 별도공사 확인

2.4.3. 공사계획서등의 검토 · 확인(해당 건축물에 한함)

공사감리자는 공사시공자가 작성한 공사계획서에 대하여 다음 사항을 검토 · 확인하고, 검토서를 작성하여 건축주에게 보고한다 .

1. 건축허가 내용과 부합되는지 여부
2. 현장기술자 자격, 경력 및 배치계획
3. 건설공사 공정 예정표 및 관련설비 공사 등 타 공정과의 상호 부합여부
 - 1) 공사감리자는 공사시공자의 공정관리계획이 공사의 종류, 특성, 공기 및 현장 실정등을 감안하여 수립되었는지를 검토, 확인하고 시공의 경제성과 품질확보의 적합성 등을 검토한다.
 - 2) 공사감리자는 계약된 공기내에 건설공사가 완료될 수 있도록 공사시공자의 세부 공정계획, 공사시공자의 현장기술자 및 장비 확보사항, 기타 공사계획에 관한 사항을 검토하여 공사 진행상 문제가 있다고 판단되는 경우에는 건축주에게 의견을 제시한다.
 - (1) 세부 공정계획
 - (2) 공사시공자의 현장기술자 및 장비 확보사항
 - (3) 기타 공사계획에 관한 사항
4. 각종 품질관리 및 시험계획서 검토(시방서 및 관계법령에 따라 수행해야 하는 시험 포함)
 - 1) 공사감리자는 공사시공자로부터 「건설기술진흥법」 제55조에 따라 수립하여야 하는 품질관리계획 또는 품질시험계획을 제출받아 적정하게 작성되었는지를 검토하고 보완 · 지시할 수 있다.
 - 2) 품질관리 계획 검토대상과 품질시험계획 검토 대상은 각 호와 같다.
 - (1) 품질관리계획 검토 대상은 「건설기술 진흥법 시행령」 제89조제1항에 따른 건설공사로 한다.
 - (2) 품질시험계획 검토(시방서 및 관계법령에 따라 수행해야 하는 시험 포함) 대상은 「건설기술 진흥법 시행령」 제89조제2항에 따른 건설공사로 한다.
5. 안전관리계획서 검토
 - 1) 공사감리자는 공사시공자로부터 「건설기술진흥법」 제62조에 따라 수립하여야 하는 안전관리계획을 제출받아 적정하게 작성되었는지를 검토하고 보완 · 지시할 수 있다.
 - (1) 공사시공자의 안전조직 편성 및 임무
 - (2) 시공계획과 연계된 안전계획

(3) 현장 안전관리 규정

2) 안전관리계획 검토 대상은 「건설기술 진흥법 시행령」 제98조제1항에 따른 건설공사로 한다.

6. 설계계약서 사본, 시공 계약서 사본 및 산출내역서 첨부 여부

2.4.4. 공사착공전 현장 조사

1. 현장조사 및 피해방지 대책 사항에 대하여 공사착공전에 시공자가 조사, 대책을 수립한 사항에 대하여 검토 · 협의 한다.

1) 지반 및 지질상태, 진입도로 현황, 매설물 및 장애물(공사용수 인입 및 배수상태) 등 공사여건 조사

2) 인근 시설물 피해 대책, 통행지장 대책, 소음, 진동 대책, 지반침하 대책, 지하매설물, 인근 도로, 교통시설물 등의 손괴, 하수로 인한 피해 대책, 우기 기간중 배수대책, 분진, 악취 대책, 폐기물 및 쓰레기 처리대책 등에 대한 안전관리 대책 사항의 검토 · 확인

2. 현장확인 결과 당초설계 내용의 변경이 필요한 경우에는 건축주에게 보고한다.

3. 공사감리자는 측량의 결과를 확인한다.

2.4.5. 상세시공도면의 작성 요청 및 검토 · 확인

1. 공사감리자는 법 제25조제5항 및 영 제19조제4항에 따라 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축공사로서 필요하다고 인정하는 경우에는 공사시공자에게 상세시공도면을 작성하도록 요청할 수 있다.

2. 공사감리자는 작성된 상세시공도면에 대해 아래와 같은 사항을 반드시 확인 · 검토하여 의견을 제시한다

1) 설계도면 및 시방서 또는 관계규정에 일치하는지 여부(설계기준은 개정된 최신 설계기준에 따름)

2) 현장기술자, 기능공이 명확하게 이해할 수 있는지 여부(실시설계도면을 기준으로 각 공종별, 형식별 세부사항들이 표현되도록 현장여건을 반영)

3) 실제 시공이 가능한지 여부(현장여건과 공종별 시공계획을 최대한 반영하여 시공시 문제점이 발생하지 않도록 각종 구조물의 시공상세도 작성)

4) 안전성의 확보 여부(주철근의 경우, 철근의 길이나 겹이음의 위치 등 철근상세에 관한 변경이 필요한 경우 반드시 전문기술사의 검토 · 확인을 거쳐 공사감독관의 승인을 받아야 함)

5) 가시설공 시공상세도의 경우, 구조계산서 첨부 여부(관련 기술사의 서명날인 포함)

6) 계산의 정확성

7) 제도의 품질 및 선명성, 도면작성 표준에 일치 여부

8) 도면으로 표시 곤란한 내용은 시공 시 유의사항으로 작성되었는지 등을 검토

2.5 공사 단계

2.5.1. 하도급 적정성 검토(해당 건축물에 한함)

1. 공사감리자는 시공자가 도급받은 건설공사를 「건설산업기본법」 제29조, 「(계약예규)공사계약일반조건」 제42조 규정에 따라 하도급 하고자 건축주에게 승낙을 요청하는 사항에 대해서는 다음 각 호의 사항에 관한 적정성 여부를 검토하여 건축주에게 보고 한다.

1) 하도급자 자격의 적정성 검토

2) 저가 하도급에 대한 검토의견서 등

2. 공사감리자는 제1항에 따라 처리된 하도급에 대해서는 시공자가 「건설산업기본법」 제34조부터 제38조까지 및 「하도급거래 공정화에 관한 법률」에 규정된 사항을 이행하도록 지도 · 확인하여야 한다.

3. 공사감리자는 시공자가 하도급 사항을 제1항 및 제2항에 따라 처리하지 않고 위장 하도급 하거나, 무면허자에게 하도급 하는 등 불법적인 행위를 하지 않도록 지도한다.

2.5.2 공정관리

1. 주요공종 관리

공사감리자는 공사시공자가 제출하는 예정공정표상에 주공정선 표시, 주요공종에 대한 착수, 종료시점 및 소요기간 등의 명시 등을 검토한다.

2. 공사 준비사항 사전 점검

주요공종 공사착수 전에 시공준비 상태를 점검하여야 하며, 미흡한 사항에 대하여 공사시공자에게 개선을 촉구하고 협의한 내용의 이행 여부를 문서로 확인한다.

3. 공사관리

공사시공자로부터 주요공종에 대하여 다음의 공사추진 세부계획서를 제출받아 검토한다.

1) 공사추진계획(월별)

2) 자재 수급 및 인력동원계획

3) 장비투입계획(필요 공종에 한함)

4) 기 타

4. 동시작업 금지

동일 건축물안에서 화재위험이 높은 공정(용접작업과 유증기를 다루는 작업)은 동시작업을 금지한다. 다만, 환기 또는 안전장치(유증기 회수 기계장치 등) 설치로 동시작업에 지장이 없다고 공사감리자가 인정하는 경우에는 제외한다.

2.5.3 공사감리자의 시공지도 및 시공확인

건축물 및 대지가 설계도서에 적합하도록 시공지도 및 확인하고, 부적합 경우에는 건축주에게 보고한다.

1. 건축물의 위치 및 배치, 건폐율, 용적률

2. 도로, 인접대지경계선, 인접대지 건축물과 관련되는 건축물의 높이

3. 동일 대지안의 건축물 상호간에 띄어야 할 거리와 건축물의 높이

4. 기초 및 구조체의 규격 또는 단면적, 철근의 가공 및 배근, 콘크리트의 배합 타설 및 양생 등

5. 피난시설, 내화구조, 방화구조, 방화구획, 방화문 등

6. 토지의 굴착부분에 대한 정리

7. 주요 구조부용 자재

8. 바닥구조, 세대간 경계벽구조, 객실간 경계벽구조

9. 화장실 급배수 소음 저감공법 시공여부(해당 건축물에 한함)

10. 침수방지 및 방수를 위한 구조 및 시설 설치 및 적정성 여부(해당 건축물에 한함)

11. 실내건축의 적절한 설치 및 시공여부 검사(해당 건축물에 한함)

12. 빗물이용시설 및 중수도 설치 여부(해당 건축물에 한함)

13. 피난안전구역 · 피난시설 또는 대피공간에 피난용도 사용 표시여부 확인(해당 건축물에 한함)

14. 에너지절약 이행검토서대로 시공여부 확인(해당 건축물에 한함)

2.5.4 현장시공관리

1. 시공확인

- 1) 지적 측량 결과를 확인한다.
- 2) 공사감리자는 주요공종별, 단계별로 시공 규격 및 수량이 설계도서의 내용과 일치하는지를 검사하고 확인된 부분에 대하여 다음 공정을 착수하게 한다. 설계도서의 내용과 서로 다른 경우에는 시정사항을 기록, 시정하도록 통보하고 공사시공자가 지적사항을 조치 완료한 후 그 결과를 공사감리자가 재확인하여 다음 공정을 착수하게 한다. 다만, 비상주감리 시 감리자가 직접 현장에서 재확인하는 것이 불가능한 사유가 있는 경우 주요 공정외의 공정에 대해 사진·동영상 등으로 확인할 수 있다.
- 3) 공사감리자는 정기적으로 공사시공자의 공사일지를 확인하도록 한다.
- 4) 공사감리자는 적합한 사용자재, 시공품질 등의 검사항목을 도출하고 이에 따라 시공과정 또는 완료상태와 자재시험 결과를 적정하게 시행되었는지 확인하여 불합격된 부분은 공사시공자에게 시정통보한다.
- 5) 주요 공종의 검사, 확인결과는 해당공종의 공사가 종료되는 즉시 공사시공자로부터 제출받아 문서화하여 기록을 유지한다.

2. 주요공종 입회

공사감리자는 건설공사의 품질확보를 위하여 품질관리가 요구되는 주요공종의 시공과정에 입회 확인한다.

3. 공사중 사진 및 동영상 촬영

- 1) 공사감리자는 공사의 공정이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공사시공자로부터 주요구조부 시공 과정의 사진 및 동영상 촬영 기록을 제출받아 건축주에게 제출하여야 한다. 건축주는 제출받은 사진 및 동영상을 보관하여야 한다.

2) 사진 및 동영상 촬영 공정

- (1) 영 제19조제3항에서 정하는 진도에 다른 경우
- (2) 주요구조부가 매몰되는 경우
- (3) 그 밖에 공사감리자가 필요하다고 인정하는 경우

3) 사진 및 동영상 촬영, 보관 사진 및 동영상 촬영 공정

- (1) 촬영 시 촬영 개시시각과 종료시각을 표시하여 공사 연속성과 공기 등을 파악 할 수 있도록 한다.
- (2) 공정 경과에 따른 촬영 전후 상황을 알 수 있도록 가능한 동일 장소에서 촬영위치를 선정하도록 한다.
- (3) 촬영내용은 Digital 파일, CD 등의 저장 매체를 이용하여 제출한다.
- (4) 기타 사항은 별표 2의 적용을 권장한다.

4. 시공현장 공사감리 체크리스트 작성

5. 공사감리자의 사전 확인이 필요한 작업계획서 확인·검토

공사감리자는 다음 각 호의 공정에 대해서는 공사시행 전 공사 시공자의 안전조치 이행여부를 확인하여야 하며, 이 경우 시공자에게 해당공정에 대한 작업계획서(별지6호 서식)를 요구하여야 한다. 다만, 시공자는 작업조건이 동일하게 반복(작업계획서상 작업조건)되어 안전에 영향이 없다고 공사감리자가 인정 하는 경우에는 작업계획서 제출 후 작업을 착수 할 수 있다.

- 1) 가설공사, 철골공사, 승강기 설치공사 등 추락위험이 있는 공정
- 2) 도장공사, 단열공사 등 화재 위험이 있는 공정
- 3) 거푸집, 토공사 등 붕괴위험이 있는 공정
- 4) 공사 시행 전 안전조치 확보가 필요하다고 공사 감리자가 인정하는 경우

2.5.5 품질관리

1. 각종 재료의 확인

공사감리자는 시공 전에 설계도서의 각종 재료를 확인한 후 이의 변경이 필요한 경우에는 건축주 또는 공사시공자와 협의한다.

2. 자재의 확인

1) 공사감리자는 공사시공자에게 자재반입에 관한 사항을 제출하게 하여 설계도서와의 적합성 여부(규격, 품질, 색상 등)를 검토확인 한다.

2) 선정된 견본품은 반입되는 자재의 검수기준으로 활용하기 위하여 감리사무실에 비치한다.

3) 반입된 자재가 견본품과 일치하는지 여부를 확인(시험성적서 및 품질관리 시험 포함)후 사용하도록 한다.

4) 공사감리자는 자재의 품질확인에 관한 기록을 보관한다.

3. 자재품질관리(해당건축물에 한함)

1) 공사감리자는 공사시공자가 작성한 품질관리계획 또는 품질관리 시험계획에 따라 품질시험 · 검사가 실시되었는지를 확인 · 검토한다.

2) 공사감리자는 공사시공자가 품질관리계획에 따라 품질관리 업무를 적정하게 수행하였는지 여부를 확인 · 검토한다.

3) 복합자재의 품질관리서를 확인 · 검토한다.

4) 공사감리자는 공사시공자가 철골구조의 품질관리업무를 적정하게 수행하였는지 여부를 확인 · 검토한다.

2.5.6 안전관리(해당 건축물에 한함)

1. 안전관리의 확인

공사감리자는 공사전반에 대한 안전관리계획의 사전검토, 실시확인 및 평가, 자료의 기록유지 등 공사시공자가 사고예방을 위한 안전관리를 취하도록 한다.

2. 사전검토 및 확인

1) 공사시공자의 안전조직 편성 및 임무

2) 시공계획과 연계된 안전계획

3) 현장 안전관리 규정

3. 재해예방전문지도기관의 기술지도 여부 확인

4. 안전관리자의 공사현장 배치여부 확인

5. 실시 확인

1) 안전관리 계획의 실시 및 여건 변동시 계획

2) 안전점검 계획 수립 및 실시 여부

3) 위험장소 및 작업에 대한 안전조치

4) 안전표지 부착, 안전통로, 자재의 적치 및 정리정돈

6. 기록유지

공사감리자는 공사현장의 안전관리를 위하여 다음 자료들의 기록 여부를 확인한다.

1) 안전업무 일지

2) 안전점검 실시

- 3) 안전교육
- 4) 각종 사고 보고
- 5) 월간 안전 통계
7. 사고처리

공사감리자는 현장에서 사고가 발생하였을 경우에는 공사시공자에게 즉시 필요한 응급조치를 취하도록 하고 이를 건축주에게 보고하게 한다.

8. 작업계획서 확인 · 검토 준수여부 확인 · 검토
9. 동일건축물 안에서 화재위험이 높은 공정(용접작업과 유증기를 다루는 작업)의 동시작업 금지 확인 · 검토[환기 또는 안전장치 (유증기 회수 기계장치 등)설치 시 동시 작업에 지장유무 검토 포함]

2.5.7 설계변경 적정여부의 검토 · 확인

1. 공사감리자는 현지확인 결과 당초설계 내용의 변경이 필요한 경우에는 시공자, 건축주, 설계자와 설계변경에 관련된 내용을 협의한다.
2. 공사감리자와 설계자는 시공자가 공사비 절감과 건설공사 품질향상 등을 위해 설계변경사유서, 설계변경 도면, 개략적인 수량증감내역 및 공사비 증감내역 등의 서류를 제출하면 이에 대한 적합여부를 검토 · 확인하여야 한다.
3. 공사감리자는 설계변경원인이 설계의 하자라고 판단되는 경우에는 이를 건축주에게 보고하고, 건축주는 설계자에게 설계변경을 지시하여 조치하도록 한다.

2.5.8 공사비 중간 기성공사 검토 · 확인(해당건축물에 한함)

시공자가 제출한 공사비 중간지불청구서를 검토 · 확인한다.

2.6 공사완료 단계

2.6.1 사용승인 등의 신청

공사감리자는 건축주가 사용승인 또는 임시사용승인을 신청하는 경우 설계도서 및 품질관리기준 등에 따라 적합 시공 여부를 검사한 후 감리중간보고서 및 감리완료보고서를 첨부토록 한다.

1. 사용승인시 검사
 - 1) 설계도면 및 시방서에 대한 적합한 시공상태
 - 2) 주요자재의 사용
 - 3) 건축공사용 시설, 잉여자재, 폐기물, 가건물의 제거 및 기타 주변의 원상복구 정리사항
 - 4) 제반 서류 및 각종 검사합격필증

2. 임시사용승인 검사

- 1) 설계도면 및 시방서에 대한 적합한 시공상태
- 2) 주요자재의 사용
- 3) 임시사용 신청부분의 각종 검사 합격필증
3. 사용승인 현장조사 · 검사 및 확인에 따른 조치결과 확인

공사감리자는 각종 검사와 관련하여 시정할 사항이 있을 때에는 건축주에게 그 내용을 보고하고, 즉시 공사시공자로 하여금 보완시공 또는 재시공하도록 하여 다시 검사 · 확인한다.

2.6.2 공사비 최종 기성공사 검토·확인(해당 건축물에 한함)

사용승인서 교부에 의한 공사비 최종지불 청구서를 검토·확인한다.

2.6.3 건축물 시운전 및 유지관리 협력

1. 공사감리자는 공사시공자로 하여금 시설장비기능에서 시험가동이 가능한 경우에는 사용승인 신청 이전에 예비 및 정상상태 시운전을 완료하도록 하되, 정상상태에서 시험가동이 불가능할 경우에는 예비 시운전만 시행하고 정상상태에서의 시험가동은 건축주와 협의, 별도의 기간을 정하여 실시하도록 한다.
2. 공사감리자는 사용승인 완료후 공사시공자가 당해 시설물을 관리할 자에게 인계하도록 협의하여야 하며, 당해 현장에서 특수한 재료 혹은 공법을 적용하였을 경우 시공 부위, 방법, 특성, 공사시공자 관리상의 주의점 등에 대한 기록을 인계하도록 하여 유지관리, 점검이 용이하도록 협력하여야 한다.

제3장 공사감리업무의 보고·기록 등

3.1 공사감리중간보고서

1. 제출시기

법 제25조 및 영 제19조에 따라 당해 건축공사가 다음의 공정에 다다른 때

구 조	공 정
- 철근콘크리트, 철골조, 철골·철근콘크리트조, 조적조, 보강콘크리트블럭조인 경우	- 기초공사시 철근배치를 완료한 때 - 지붕슬래브 배근을 완료한 때 - 5층 이상 건축물인 경우 지상 5개 층마다 상부 슬래브 배근을 완료한 때
- 철골구조인 경우	- 기초공사시 철근배치를 완료한 때 - 지붕철골 조립을 완료한 때 - 3층 이상 건축물인 경우 지상 3개층 마다 또는 높이 20미터마다 주요 구조부의 조립을 완료한 때
- 상기 구조 이외의 경우	- 기초공사에 있어 거푸집 또는 주춧돌의 설치를 완료한 때

2. 제출방법

공사감리자는 상기 규정에 의하여 공사 진척사항을 공사시공자로부터 제출받아 공정을 검토·확인하여 건축주에게 제출한다.

3. 제출서류

- 1) 공사감리중간보고서(별지 제1호 서식)
- 2) 건축공사감리 체크리스트(별표 1, 단계별 감리업무 체크리스트는 해당 단계에 한함)
- 3) 공사감리일지(별지 제2호 서식)
- 4) 공사현황 사진 및 동영상(해당 건축물에 한함)
- 5) 기타 공사감리자가 필요시 별지로 의견 및 자료 첨부

3.2 공사감리완료보고서

1. 제출방법

공사감리자는 공사를 완료한 때에는 완료된 사항을 검토·확인하여 건축주에게 제출하고, 건축주는 이를 허가권자 등에게 제출한다.

2. 제출서류

- 1) 공사감리완료보고서(별지 제1호 서식)
- 2) 건축공사감리 체크리스트(별표 1)
- 3) 공사감리 일지(별지 제2호 서식)
- 4) 공사추진 실적 및 설계변경 종합 (별지 제3호 서식)
- 5) 품질시험성과 총괄표(별지 제4호 서식)
- 6) KS자재 및 국토교통부장관 인정자재 사용 총괄표(별지 제5호 서식)
- 7) 공사현황 사진 및 동영상(해당 건축물에 한함)
- 8) 기타 공사감리자가 필요시 별지로 의견 및 자료 첨부

3.3 공사감리일지의 작성

공사감리자는 법 제25조제6항에 따라 감리일지를 기록·유지한다.

3.4 위법보고 등

1. 공사감리자는 당해 공사감리를 함에 있어 법 및 이법의 규정에 의한 명령이나 처분 기타 관계법령의 규정에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하는 경우에는 이를 건축주에게 통지한 후 공사시공자로 하여금 이를 시정 또는 재시공하도록 요청하여야 하며, 공사시공자가 이에 따라 시정 또는 재시공하지 아니하는 경우에는 서면으로 당해 건축공사를 중지하도록 요청 할 수 있다.

2. 공사감리자는 상기 규정에 의하여 공사시공자가 시정 또는 재시공 요청을 받은 후 이에 따르지 아니하거나 공사중지 요청을 받은 후 공사를 계속하는 경우에는 허가권자에게 위법 공사보고서를 제출한다.

3.5 기준의 해석

이 기준의 해석에 이의가 있을 경우에는 대한건축사협회 이사회의 해석에 따른다.

3.6 재검토 기한

국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2019년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2020-1011호, 2020. 12. 24. >

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날로부터 시행한다.

제2조(공사감리업무에 관한 적용례) 2. 3. 3. 2), 2. 5. 2. 4, 2. 5. 4. 5, 2. 5. 6. 8~9의 개정규정은 이 기준 시행 이후 법 제11조에 따른 건축허가를 신청(법 제4조의2에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함한다)하는 경우부터 적용한다.