

「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」에 대한 의견

2026.01.30. 대한건축사협회

모듈러 건축산업 활성화를 통한 건설업의 생산성 향상과 건설업의 고질적인 안전문제를 해결하고자 하는 법안의 제정취지에는 동의하나, 설계와 시공의 통합발주 및 건축물의 공장제작 및 현장조립시 공사감리를 수행하도록 한 것은 시공 편의 위주의 정책으로 건축물이 가져야 할 공공성, 안전성, 품질의 확보에 문제가 발생될 수 있으므로 다음과 같이 건의 드립니다.

1 제정안(주요내용)

1) 일괄입찰 공사 등에 관한 특례 (안 제16조)

- 공공 발주 시 설계·시공을 통합하여 일괄입찰이나 대안입찰 방식을 우선 적용할 수 있도록 함

2) 모듈러 건축에 대한 특례 (안 제28조)

- 모듈러 건축인증 등급이 일정기준 이상인 건축물은 건폐율·용적률·높이 제한을 완화 적용

3) 소규모 모듈러 건축물 인정의 특례 (안 제31조) ※ 설계도서 미제출

- 건축허가등을 신청하는 경우, 국토교통부령으로 정하는 인정서를 제출하면 설계도서의 제출을 대체할 수 있도록 함
- 인정과정에서 검증된 구조안전 및 설비 기준등에 대한 검토는 생략하고 해당대지의 안전·건축선 및 조경 등 대지에 관한 상황만 검토하여 건축 허가등을 할 수 있도록 함

2 문제점 및 개선방안

1) 일괄입찰 공사 등에 관한 특례 (안 제16조)

- (창의적 건축설계산업 저하) 건축물의 설계, 시공, 공사감리 업무는 구분되어 상호 견제와 균형을 통해 건축물이 가져야 할 공공성, 안전성, 품질이 확보되어야 하나, 설계와 시공을 통합하여 발주하는 것은 시공사의 이윤 추구에만 국한되어 시장독점, 획일화된 건축물 생산 등으로 창의적인 건축산업 발전을 저해할 수 있음

- (설계자의 독립성 저하) 설계·시공 통합하여 발주시 설계자가 시공비 절감 논리에 종속되고 품질·안전보다 공기·원가 중심 설계를 강요받을 수 있음
- ☞ 건축물의 설계는 공공성과 안전을 우선, 건설공사는 공사비절감, 공기 단축을 통한 이윤 중심

<개선방안>

○ 일괄입찰 적용대상 명확화 및 전문영역 보호필요

- (설계·시공 일괄입찰 제외) 건축물의 공공성과 안전을 확보하기 위해서는 설계·시공·공사감리의 견제와 균형이 필요하고 공급위주의 시공편의 발주 제도는 산업 생태계 붕괴초래

2) 모듈러 건축에 대한 특례 (안 제28조)

- (생활환경 분쟁 발생) 모듈러 건축인증을 통한 건폐율, 용적률, 높이제한 완화 특례는 도시전체의 경관 밀도관리에 있어 부작용을 초래할 수 있음
- 일조, 채광, 환기 등 국민 생활환경에 문제로 분쟁이 발생될 수 있음
- ☞ 과도한 특례는 기존 건축물과의 형평성 문제가 야기될 수 있으며, 해당 특례는 거주자 위주가 아닌 모듈러 건축의 생산 공급자의 이익에 국한된 특혜임
- (책임소재 모호) 모듈러 건축물의 경우, 공장 제작단계에서 품질확인·검토, 현장 조립 검측 등의 업무가 감리자의 업무로 규정되어 있어, 현재 현장에서 감리자가 반입된 자재의 품질을 확인·검토하는 감리업무 수행방식과 맞지 않음
- 공장 제작, 운송, 현장 조립의 과정에서 발생하는 문제점에 대한 책임 소재 모호화로 분쟁 발생
- ※ 공사감리는 법에서 정하는 바에 따라 현장에서 건축물 및 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지 여부를 확인하고, 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위로 규정되어 있음 (「건축공사 감리세부기준」 1.3 용어의 정의)
- 또한, 공사감리자는 공사시공자에게 자재반입에 관한 사항을 제공받아 설계도서와의 접합성 여부(규격, 품질 등)를 검토하고 반입된 자재가 견본품과 일치하는지 여부를 확인(시험성적서 및 품질관리 시험 포함) 후 사용하도록 함 (「건축공사 감리세부기준」 2.5.5 품질관리)

<개선방안>

- 주거환경 보호 및 건축의 공공성 확보를 위해 공급자 위주 특례제도 제외
- (모듈러 건축 세제 혜택 및 금융지원) 구체적인 상한선 없이 대통령령으로 포괄 위임하는 것을 지양하고, 사업성 보전을 위한 물리적 기준 완화보다는 세제 혜택이나 금융지원 등 다른 인센티브 방안 검토 필요

- (시공, 감리의 책임 명확화) 시공사의 제품 생산과 품질관리업무와 감리자의 확인 업무를 명확히 구분하여 감리업무의 독립성 확보 필요

3) 소규모 모듈러 건축물 인정의 특례 (안 제31조) ※ 설계도서 미제출

- (현장의 여건을 반영하지 못함) 건축물을 공장에서 생산을 표준화 하더라도 건축물이 놓여지는 대지조건, 주변환경, 경관 등 고려하여야 할 법 제도의 검토가 필요, 공장생산 모듈러 자재와 구조물을 설계도서로 인정하는 것은 또 다른 문제가 발생할 수 있음
- 건축허가시 인정서로 설계도서 제출을 갈음할 경우 건축물 전체의 피난·방화 등과 관련한 안전 및 성능 확인이 어렵고, 사고 발생시 대응이 불가함
- 모듈러 건축물은 모듈러 간 사이 공간을 통한 화재 및 연기 확산 우려가 있는 구조*로, 각 단일 모듈러 구조부분의 내화성능 및 내부 마감재의 방화 성능에 대한 기준만 규정함으로 건축물의 피난·방화 대책 미흡

* KICT, 「급속시공이 가능한 유닛 건축물의 화재안전성능 확보방안 마련을 위한 기초연구(2020)」

<개선방안>

- 인증 표준화된 모듈러 건축이라도 개별 대지의 여건에 따라 검토하여야 할 법령 및 기준 등이 존재하므로 공장생산 제품의 인증과 별개로 설계도서는 제출되어야 함

3 「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법」 수정의견

제 정 안	협회의견
<u>제16조(일괄입찰 공사 등에 관한 특례) ①</u> <u>국가, 지방자치단체 또는 공공기관(이하 “공공기관등”이라 한다)은 모듈러 건축공사의 성격·규모·사전제작률 등을 종합적으로 고려하였을 때 설계와 시공을 통합하여 발주하는 것이 공기단축 등 효율성을 제고하거나 품질관리에 유리한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 일괄입찰 또는 대안입찰 방식을 우선 적용할 수 있다.</u> <u>② 공공기관등이 제1항에 따라 일괄입찰 또는 대안입찰 방식을 적용하려는 경우에</u>	<u>제16조(일괄입찰 공사 등에 관한 특례) ①</u> <u><삭 제></u> <u>② <삭 제></u>

제 정 안	협회의견
는 심의위원회의 심의를 받아야 하며, 이 경우 「건설기술 진흥법」 제5조에 따른 건설기술심의위원회의 심의를 거친 것으로 본다. ③ 제2항에도 불구하고 해당 공사의 기술적 난이도가 낮거나 소규모 공사인 경우 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 심의위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 일괄입찰 또는 대안입찰의 방법·절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제28조(모듈러 건축에 대한 특례) ① 허가권자등은 건축인증을 받은 건축물이 대통령령으로 정하는 등급 이상인 경우 적용되는 건폐율·용적률·높이제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조, 「건축법」 제55조, 제56조 및 제60조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화할 수 있다. ② (생략) ③ 건축인증을 받은 건축물의 공사감리자(「주택법」에 따른 감리자 및 「건설기술 진흥법」에 따라 건설사업관리 업무를 수행하는 자를 포함한다. 이하 “감리자”라 한다)가 해당 공사의 공장 제작 및 현장 조립 공정(이하 “해당 공정”이라 한다)에 대하여 제9조제1항제4호의 기준에 따라 감리 업무를 수행한 경우, 해당 공정에 대하여는 「건축법」 제25조, 「주택법」 제44조 및 「건설기술 진흥법」 제39조에 따른 감리 업무를 수행한 것으로 본다. 이 경우 감리자는 그 밖의 공사에 대하여는 관계 법령에 따른 감리 업무를 수행하여야 한다. ④ (생략) 제31조(소규모 모듈러 건축물 인정의 특례) ① 제29조제1항에 따라 소규모 모듈러 건	③ <삭 제> ④ <삭 제> 제28조(모듈러 건축에 대한 특례) ① <삭 제> ② (제정안과 같음) ③ <삭 제> ④ (제정안과 같음) 제31조(소규모 모듈러 건축물 인정의 특례) ① <삭 제>

제 정 안	협회의견
<u>축물 인정을 받은 건축물(이하 “인정건축물”이라 한다)을 건축하려는 자가 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인(이하 이 조에서 “건축허가등”이라 한다)을 신청하는 경우, 국토교통부령으로 정하는 인정서를 제출하면 대통령령으로 정하는 설계도서의 제출을 갈음할 수 있다.</u> ② 허가권자등은 인정건축물에 대한 건축허가등을 하는 경우 소규모 모듈러 건축물에 대한 인정 과정에서 검증된 구조안전 및 설비기준 등에 대한 검토를 생략하고, <u>해당 대지의 안전·건축선 및 조경 등 대지와 관련된 사항만을</u> 검토하여 건축허가등을 할 수 있다. ③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가권자등이 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의 또는 「주택법」 제18조에 따른 통합심의를 거쳐 해당 건축물의 안전 및 성능에 관한 사항을 별도로 검토할 수 있다. 1. 건축하려는 대지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 방재지구 등 대통령령으로 정하는 재해 취약 지역에 속하는 경우 2. 허가권자등이 「건축기본법」 제25조에 따른 한국건축규정 위반 가능성이 있다고 판단되는 경우 <u>3. 인정건축물의 설치로 인하여 인근 대지의 일조권 침해 등 주변 환경을 현저히 저해할 우려가 있다고 허가권자등이 인정하는 경우</u> 4. 그 밖에 인정건축물의 안전 및 성능 확보를 위하여 별도의 검토가 필요하다고 대통령령으로 정하는 경우 <u>④ 인정건축물의 관리자가 해당 공정에 대하여 제9조제1항제4호의 기준에 따라 관리 업무를 수행한 경우, 해당 공정에 대한</u>	② ----- ----- -----, <u>해당 대지의 안전·건축선 및 조경 등 대지와 관련된 사항 및 해당 건축물의 피난·방화에 관한 사항만을</u> -----. ③ ----- ----- -----. 1. ----- ----- ----- 2. ----- ----- ----- 3. <삭 제> 4. ----- ----- ----- ④ <삭 제>

제 정 안	협회의견
<u>여는 「건축법」 제25조, 「주택법」 제44조 및 「건설기술 진흥법」 제39조에 따른 감리 업무를 수행한 것으로 본다. 이 경우 감리자는 그 밖의 공사에 대하여는 관계 법령에 따른 감리 업무를 수행하여야 한다.</u>	