



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 종합조정자의 정의 및 권한·업무범위 등 신설 》
■ 윤영석의원 대표발의(의안번호 제2207138호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 운영석의원 대표발의(제2207138호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 종합조정자의 정의 및 권한·업무범위 등 신설 (안 제2조제1항제17호의2, 안 제67조의2 신설)	3

I. 운영석의원 대표발의(제2207138호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 운영석의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 31.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 2.

2. 제안이유

건축관련 산업이 발전하고 건축물에 요구되는 품질이 향상됨에 따라 건축 관계분야가 복잡화되고 세분화되어 건축물의 설계와 공사감리 과정에서 관계전문기술자의 협력의 필요성이 강화되고, 건축 관련 전문 분야의 분리가 확대 되고 있음.

건축 관계분야가 전문화, 세분화 되어 관계 전문분야가 분리발주 될 수록 건축물의 설계와 공사감리 과정에서 각 전문분야별 종합조정역할 부재로 건축 각 부분의 정합성이 결여되는 등 문제가 발생함. 이로 인하여 건축물의 설계기간 및 공사기간 증가되고, 재시공 등의 사유로 공사비가 증가되는 등 국민의 경제적 피해를 유발하고 있으며, 건축물의 품질이 저하되는 등 피해가 발생하고 있음.

또한, 분리발주에 따른 각 분야별 업무의 책임범위가 불명확하고, 관계자간 책임을 전가하는 등 분쟁이 빈번하게 발생하고 있어 건축물의 설계 및 공사감리 과정에서 관계전문가의 밀접한 상호협력을 위해

종합조정자의 역할이 요구되고 있음.

이에, 건축물의 설계 및 공사감리 과정에서 관계전문기술자 및 전문분야의 업무가 분리되어 발주된 경우 종합조정역할을 맡을 종합조정자와 종합조정자의 업무를 마련하여 건축물의 안전강화와 함께 건축물의 품질향상을 이루고자 함.

3. 주요내용

가. 발주자가 전기, 소방 등 분리수행 할 수 있도록 위탁하는 분야의 업무와 관계전문기술자의 업무 등을 종합조정할 수 있도록 종합조정자의 정의를 신설함(안 제2조제1항제17호의2 신설).

나. 건축주가 건축물의 설계자나 공사감리자가 아닌 전기·소방 등 해당 분야의 전문자격을 가진자와 직접계약을 체결하거나, 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 경우 설계자 또는 공사감리자가 종합조정자의 역할을 수행할 수 있도록 종합조정업무의 권한 및 업무범위 등 마련(안 제67조의2 신설).

4. 검토의견

가. 종합조정자의 정의 및 권한·업무범위 등 신설

(안 제2조제1항제17호의2, 안 제67조의2 신설)

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 17. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ① ----- ----- 1. ~ 17. (현행과 같음) <u>17의2. “종합조정자”란 건축주를 대신하여 건축물과 관련된 총괄업무를 수행하는 설계자 또는 공사감리자로서 발주자가 전기, 소방 등을 분리수행 하도록 위탁한 분야의 업무와 관계전문기술자의 업무 등을 종합조정하는 업무(이하 “종합조정업무”라 한다)를 수행하는 자를 말한다.</u>
18. ~ 21. (생략) <u><신설></u>	18. ~ 21. (현행과 같음) <u>제67조의2(종합조정자) ① 건축주는 제23조 및 제25조에 따른 설계자나 공사감리자가 아닌 전기, 소방 등 해당 분야의 전문자격을 가진 자(「기술사법」 제6조에 따라 등록된 자를 말한다)와 직접 계약을 체결하거나, 제67조제1항에 따라 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 경우 설계자 또는 공사감리자를 종합조정자로 지정하여 종합조정 업무를 수행하게 하여야 한다.</u>

현행	개정안
	② 제1항에 따른 해당 분야의 전문 자격을 가진 자와 관계전문기술자는 <u>종합조정자에게 협력하여야 하며, 종합조정자는 건축공사의 품질·안전 관리와 분야 간 조정을 위하여 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다.</u> ③ 제1항에 따른 <u>종합조정업무의 권한 및 업무범위, 대가 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>

개정안은 건축물의 설계 및 공사감리 과정에서 건축주가 전기·소방 등 해당 분야의 전문자격을 가진 자와 직접 계약하거나(분리발주), 관계전문기술자¹⁾의 협력을 받아야 하는 경우, 건축주로 하여금 설계자 또는 공사감리자를 ‘종합조정자’로 지정하여 업무를 수행하도록 규정하기 위해 종합조정자의 정의(안 제2조제1항제17호의2)와 업무범위 등(안 제67조의2)을 신설하려는 것임.

현행 개별법령은 건축 관련 분야별 전문성을 강화하기 위해 건축물의 설계·감리 업무에 있어 전기·소방·통신 등의 분야가 분리 발주되도록 규정²⁾하고 있고, 「건축법」 제67조제1항은 설계자와 공사감리자로

1) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 16의2. (생략)

17. “관계전문기술자”란 건축물의 구조·설비 등 건축물과 관련된 전문기술자격을 보유하고 설계와 공사감리에 참여하여 설계자 및 공사감리자와 협력하는 자를 말한다. (이하 생략)

하여금 건축물의 구조상 안전·부속구조물 및 건축설비의 설치 등에 대해 관계전문기술자의 협력을 받도록 규정³⁾하고 있음.

2) 건축물의 설계·감리업무의 분리발주에 대한 명시적인 규정이 없는 경우에도, 해당 설계·감리를 할 수 있는 자격과 업종 등록에 대해 규정하고 있음.

「전력기술관리법」

제11조(전력시설물의 설계도서의 작성 등) ① 전력시설물의 설계도서는 「국가기술자격법」에 따른 전기 분야 기술사가 작성하여야 한다. 다만, 산업통상자원부령으로 정하는 표준설계도서와 신공법(新工法)·특수공법을 적용한 설계도서는 그러하지 아니하다. (이하 생략)

제12조(공사감리 등) ① 전력시설물의 설치·보수 공사 발주자(이하 “발주자”라 한다)는 전력시설물의 설치·보수 공사의 품질 확보 및 향상을 위하여 제14조제1항에 따라 공사감리업의 등록을 한 자(이하 “감리업자”라 한다)에게 공사감리를 발주하여야 한다. (이하 생략)

제14조의3(설계·공사감리 용역사업의 분리발주) 발주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전력시설물의 설계·공사감리 용역사업을 건축 등 다른 용역과 분리하여 발주하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 일정 규모 이하의 전력시설물이거나 특별한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제14조의2제1항에 따라 집행 계획을 작성하여 공고하는 전력시설물의 설계·공사감리 용역사업
2. 「건축법」 제67조에 따라 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 사업

「소방시설사업법」

제4조(소방시설업의 등록) ① 특정소방대상물의 소방시설공사등을 하려는 자는 업종별로 자본금(개인인 경우에는 자산 평가액을 말한다), 기술인력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 소방시설업을 등록하여야 한다.

제11조(설계) ① 제4조제1항에 따라 소방시설설계업을 등록한 자(이하 “설계업자”라 한다)는 이 법이나 이 법에 따른 명령과 화재안전기준에 맞게 소방시설을 설계하여야 한다. 다만, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제18조제1항에 따른 중앙소방기술심의위원회의 심의를 거쳐 소방시설의 구조와 원리 등에서 특수한 설계로 인정된 경우는 화재안전기준을 따르지 아니할 수 있다.

제16조(감리) ① 제4조제1항에 따라 소방공사감리업을 등록한 자(이하 “감리업자”라 한다)는 소방공사를 감리할 때 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다.

「정보통신공사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 6. (생략)

7. “용역업자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

가. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조제1항에 따라 엔지니어링사업자로 신고하거나 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소의 개설자로 등록한 자로서 통신·전자·정보처리 등 대통령령으로 정하는 정보통신 관련 분야의 자격을 보유하고 용역업을 경영하는 자

나. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사. 다만, 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설에 관한 공사의 설계·감리 업무를 하는 경우로 한정한다.

제7조(설계 등) ① 발주자는 용역업자에게 공사의 설계를 발주하여야 한다. (이하 생략)

제8조(감리 등) ① 발주자는 용역업자에게 공사의 감리를 발주하여야 한다. (이하 생략)

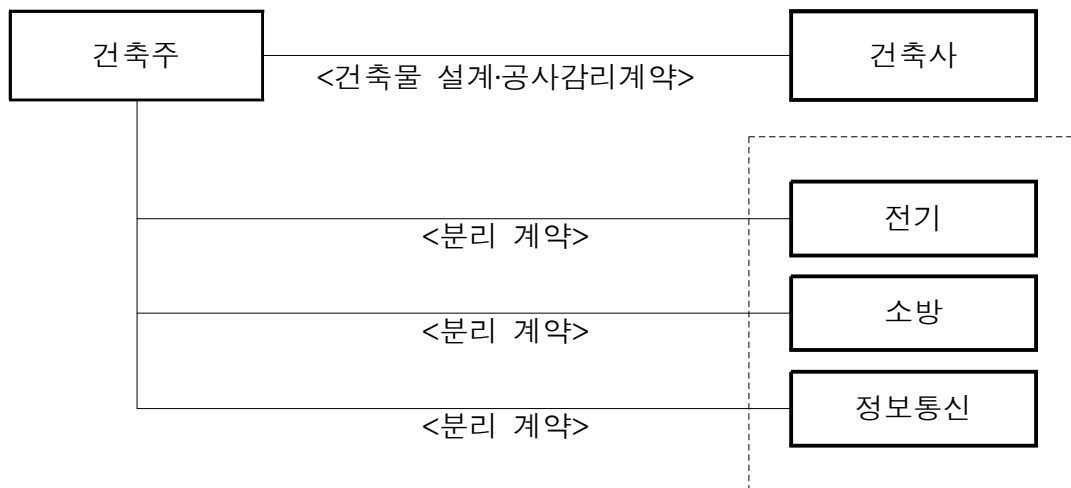
3) 「건축법」

제67조(관계전문기술자) ① 설계자와 공사감리자는 제40조, 제41조, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조 및 제64조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조에 따른 대지의 안전, 건축물의 구조상 안전, 부속구조물 및 건축설비의 설치 등을 위한 설계 및 공사감리를 할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나의 자격을 갖춘 관계전문기술자(「기술사법」 제21조제2호에 따라 별칙을 받은 후 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 자는 제외한다)의 협력을 받아야 한다. (이하 생략)

제안이유에서 언급한 바와 같이, 건축 관련 산업이 발전하고 건축물에 요구되는 품질이 높아짐에 따라 건축 관계 분야가 복잡·세분화되어 건축물의 설계·공사감리 과정에서 관계전문기술자와 협력의 필요성이 강화되고, 건축 관련 전문분야의 분리가 확대되고 있음.

그러나, 건축물의 설계·공사감리 과정에서 분리발주가 확대될수록, 각 분야별 종합조정자 역할의 부재로 인해 건축 각 부분의 정합성이 결여되는 등의 문제가 발생하고, 이는 건축물의 설계·공사기간 증가와 재시공 등의 사유로 인한 공사비 증가로 이어진다는 지적이 있음.

【 건축물의 설계·공사감리 분리발주 계약(그림) 】



이에 개정안은 건축물의 설계·공사감리 시 전문분야의 업무가 분리되어 발주되거나 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 경우, 종합조

정 역할을 수행하는 종합조정자의 정의와 업무 등을 신설하여, 분리발주에 따른 책임소재를 명확히 하고 건축물의 품질을 제고하려는 취지로서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

개정안에 대해 국토교통부는 국가·지방자치단체 등이 발주하는 건설공사와 주택공사 감리의 경우, 종합조정에 대한 관련법령⁴⁾이 마련되어 있고, 공공건축사업 설계에서 건축사가 종합조정 업무를 수행하는 경우 그에 따른 대가기준⁵⁾이 마련되어 있다고 설명하면서,

4) 「건설기술 진흥법」

제41조(총괄관리자의 선정 등) ① 발주청은 건설공사와 그 건설공사에 딸리는 전기·소방 등의 설비공사(이하 “설비공사”라 한다)에 대한 건설사업관리 및 감리를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 하여금 하게 하는 경우에는 해당 건설사업관리를 수행하는 자와 감리를 수행하는 자 중에서 그 건설공사와 설비공사에 대한 건설사업관리 및 감리 업무를 총괄하여 관리할 자(이하 “총괄관리자”라 한다)를 선정할 수 있다.

1. 건설엔지니어링사업자
2. 「소방시설공사업법」 제4조제1항에 따른 소방시설업의 등록을 한 자
3. 「전력기술관리법」 제14조제1항제2호에 따라 전력시설물의 공사감리업의 등록을 한 자
4. 「정보통신공사업법」 제2조제7호에 따른 용역업자 (이하 생략)

「주택법」

제45조(감리자의 업무 협조) ① 감리자는 「전력기술관리법」 제14조의2, 「정보통신공사업법」 제8조, 「소방시설공사업법」 제17조에 따라 감리업무를 수행하는 자(이하 “다른 법률에 따른 감리자”라 한다)와 서로 협력하여 감리업무를 수행하여야 한다.

② 다른 법률에 따른 감리자는 공정별 감리계획서 등 대통령령으로 정하는 자료를 감리자에게 제출하여야 하며, 감리자는 제출된 자료를 근거로 다른 법률에 따른 감리자와 협의하여 전체 주택건설공사에 대한 감리계획서를 작성하여 감리업무를 착수하기 전에 사업계획승인권자에게 보고하여야 한다.

③ 감리자는 주택건설공사의 품질·안전 관리 및 원활한 공사 진행을 위하여 다른 법률에 따른 감리자에게 공정 보고 및 시정을 요구할 수 있으며, 다른 법률에 따른 감리자는 요청에 따라야 한다.

5) 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부 고시)

제13조(건축설계업무대가의 증액) 건축설계업무대가와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조의 규정에 따라서 산정된 대가에 건축설계업무의 특성을 고려하여 금액을 증액할 수 있다.

1. 발주자가 건축사에게 건축설계를 위탁하되 구조, 토목, 기계, 전기, 소방, 조정 등을 분리수행 하도록 위탁하고 건축사에게 건축설계업무와 관련하여 전체를 종합 조정하게 하는 경우에는 분리수행 하도록 위탁한 설계대가의 20%를 증액한다. (이하 생략)

민간분야 건축의 경우 설계자·공사감리자가 건축주의 필요에 따라 종합조정 업무를 수행하도록 규정하는 것이 바람직할 것으로 보이므로, 아래와 같은 수정의견을 제시한 바, 이를 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

【 개정안에 대한 국토교통부 수정의견 】

현행	개정안	수정의견
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 17. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ① ----- ----- 1. ~ 17. (현행과 같음) 17의2. “종합조정자”란 건축주를 대신하여 건축물과 관련된 총괄업무를 수행하는 설계자 또는 공사감리자로서 발주자가 전기, 소방 등을 분리수행하도록 위탁한 분야의 업무와 관계전문기술자의 업무 등을 종합조정하는 업무(이하 “종합조정업무”라 한다)를 수행하는 자를 말한다. 18. ~ 21. (현행과 같음)	제2조(정의) ① ----- ----- 1. ~ 17. (현행과 같음) <u><삭제></u> 18. ~ 21. (현행과 같음)
18. ~ 21. (생략) <u><신설></u>		제25조의3(설계·공사감리의 종합조정) ① 건축주는 다른 법률에 따라 전기, 소방 등의 설계 또는 공사감리를 분리하여 수행하도록 직접 계약한 경우 설계자 또는 공사감리자에게 건축물의 설계 또는 공사감리를 종합적으로 조정하는 업무(이하 이 조에서 “종합조정업무”라 한다)를 수행하게 할 수 있다.

현행	개정안	수정의견
		② 다른 법률에 따라 전기, 소방 등의 설계 또는 공사감리를 수행하는 자는 제1항에 따라 종합조정업무를 수행하는 설계자 또는 공사감리자에게 협력하여야 한다. ③ 종합조정업무의 범위와 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
<신설>	제67조의2(종합조정자) ① 건축주는 제23조 및 제25조에 따른 설계자나 공사감리자가 아닌 전기, 소방 등 해당 분야의 전문자격을 가진 자(「기술사법」 제6조에 따라 등록한 자를 말한다)와 직접 계약을 체결하거나, 제67조 제1항에 따라 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 경우 설계자 또는 공사감리자를 종합조정자로 지정하여 종합조정 업무를 수행하게 하여야 한다. ② 제1항에 따른 해당 분야의 전문자격을 가진 자와 관계전문기술자는 종합조정자에게 협력하여야 하며, 종합조정자는 건축공사의 품질·안전 관리와 분야 간 조정을 위하여 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다. ③ 제1항에 따른 종합조정업무의 권한 및 업무범위, 대가 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	<삭제>

한편, 대한건축사협회는 종합조정업무를 마련하는 것은 전기·소방·정보통신 등 각 분야별 설계도서간 상충 요소와 공법 등을 분석하고 이를 설계 및 감리 과정에 반영함으로써 건축물의 품질을 제고하고, 분리발주에 따른 분야별 업무 범위와 책임의 불명확성을 해소할 수 있다는 의견을 제시하고 있고(찬성의견),

대한주택건설협회·한국주택협회·한국건설경영협회·한국전기기술인협회는 감리 위의 감리제도를 만드는 것은 중복 감리로 인한 업무혼란, 공사비 상승 등의 부작용을 초래할 수 있고, 이미 발주자를 대신해서 건설공사에 관한 기획·타당성 조사·분석 등에 관한 관리를 수행하는 건설사업관리⁶⁾(CM, Construction Management) 제도가 시행중이라는 의견을 제시하고 있음(반대의견).

따라서, 종합조정자의 업무를 마련하여 건축물의 안전강화 및 품질향상을 이루고자 하는 개정안의 순기능적인 측면과 아울러 국토교통부 등의 의견을 종합적으로 고려하여 입법 정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

6) 「건설산업기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다

1. ~ 7. (생략)

8. “건설사업관리”란 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것을 말한다. (이하 생략)

문 의 처
02)6788-5585