

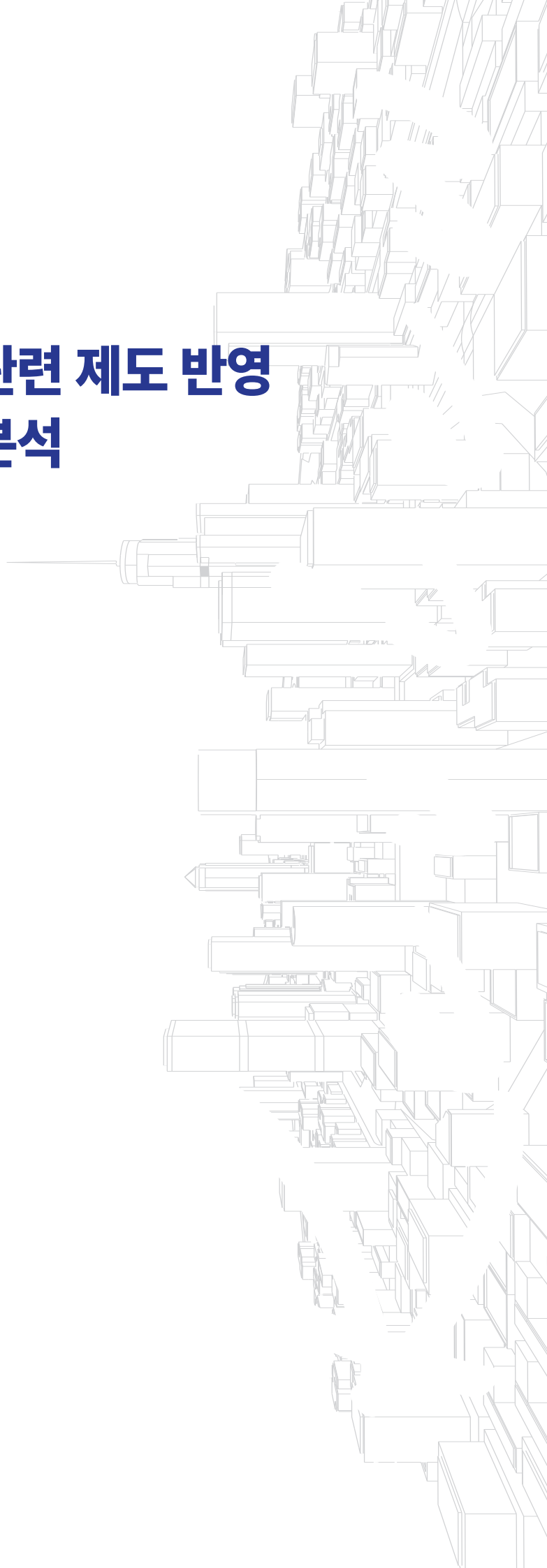
CONSTRUCTION POLICY REVIEW

건설정책리뷰

건산법 상의 모듈러 관련 제도 반영 및 전문건설업 영향 분석

유 일 한

2026.05



건설정책리뷰 2025-12

건산법 상의 모듈러 관련 제도 반영 및 전문건설업 영향 분석

유 일 한

2026.05

요 약

■ 연구의 주요 목적 및 수행 절차

- 본 연구는 전문건설업을 중심으로 한 건설산업으로의 저변 확산을 통한 모듈러 건축·주택 산업 및 시장 활성화를 위한 방안을 제시하고자 1) 모듈러 산업의 현황 고찰, 2) 제도개선 필요성 검토, 3) 모듈러 특별법(안) 추진의 주요 내용 진단, 4) 모듈러 표준화 기준과 인증 제도 추진 동향 파악, 5) 모듈러 제도개선 추진이 각 산업계에 미치는 영향 분석을 수행함
- 결과적으로 국회에 발의 중인 모듈러 특별법이 현행 건산법과 어떠한 연관성을 갖는지를 도출하여 전문건설업 저변 확산 등을 위한 건산법 상의 모듈러 관련 제도 반영 방안을 제시하고자 함

■ 모듈러 산업의 현황 및 제도개선의 필요성

- 모듈러 산업의 현황은 ‘기술 및 시장 현황’과 ‘제도 및 정책 현황’으로 구분하여 제시하고 있으며, 모듈러 건축·주택 관련 제도개선은 인구 및 인력 감소 및 숙련공(기능인력) 부족, 건설산업 환경 및 경쟁력 요인 변화, 건설현장 생산방식의 변화/진화, 건설공사 품질·안전 관련 규제 증가, 생산성 감소 및 건설비용(공사비) 증가 등 측면에서 최근 필요성이 매우 높아져 있는 상황임

■ 특별법 등 모듈러 제도개선 추진의 주요 내용

- 모듈러 특별법은 현재 모듈러 건축의 특성과 상충되는 건설규제 및 기준 개선, 발주물량 부족으로 발생하는 높은 공사비 문제 해결, 기술투자 유도 등 건설업이 당면한 여러 문제를 해결하고자 모듈러 건축의 정의 및 맞춤형 발주방식 도입, 설계·감리·공사기준 등 법령 정비, 보급 활성화를 위한 인증제도 및 지원 특례 등의 내용을 담고 있음

■ 전문건설업 영향 진단 및 정책 제언

- 본 연구는 모듈러 산업 활성화는 전문건설업으로의 저변 확산이 매우 중요하며, 이를 위해 건산법 상의 모듈러 관련 제도개선이 필요하다는 측면에서 1) 국회에 발의 중인 모듈러 특별법과 현행 건산법의 연관성 도출, 2) 모듈러 특별법의 전문건설업 영향 진단 및 건산법 상의 모듈러 관련 제도 반영 방안에 대한 정책 제언을 함
- 또한, 우선순위의 후속 연구과제로 1) 모듈러 시공기술 구체화, 2) 연관산업과의 협력모델 구축, 3) 전문화(전문건설사 참여)기반 구축, 4) 산업 표준화 기틀 마련 등을 제시하고 있음

목 차

I. 서론	1
II. 모듈러 산업의 현황 및 제도개선의 필요성	3
1. 모듈러 산업의 현황	3
2. 제도개선의 필요성	16
III. 제도개선 추진의 주요 내용	20
1. 모듈러 특별법(안)의 주요 내용	20
2. 표준화 기준과 인증제도 추진	31
IV. 모듈러 관련 제도의 전문건설업 영향	36
1. 모듈러 제도개선 추진의 산업계 영향	36
2. 건산법 상의 모듈러 관련 제도 반영 방안	42
V. 결론 및 제언	46
1. 연구결과 요약 및 정책 제언	46
2. 후속 연구과제	50
참고문헌	51

I. 서론

- 지난해 말 국회에 모듈러 특별법(모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안, 한준호의원·윤재옥의원 대표발의, 2025.12.31)이 발의되면서, 산업 전반적으로 모듈러 건축·주택 활성화에 대한 관심이 높아짐
- 이에 본 연구는 모듈러 산업의 최근 현황 및 제도개선의 필요성을 짚어보고, 모듈러 특별법을 중심으로 제도개선 추진의 주요 내용을 살펴본 후, 모듈러 제도개선 추진의 산업계 영향을 진단해 보고자 하였음
 - 첫째, 모듈러 관련 ‘기술 및 시장 현황’은 다음과 같은 내용들을 중심으로 검토함
 - OSC(Off-Site Construction) 생산방식을 대표하는 모듈러 건축·주택 관련 용어의 정의
 - 모듈러 건축·주택의 구조 형식, 프레임의 재료, 제작 및 설치방식, 운송방식, 건축물 용도, 조립식주택 적용 공법, 공장생산 수준, 규모 및 복잡도 등에 따른 기술유형 분류
 - 최근 모듈러 건축·주택의 국내외 도입 및 확산 배경
 - 국내 모듈러 건축·주택의 시장 성장과정
 - 국내 모듈러 건축·주택 시장의 규모(양적) 측면의 현황과 향후 전망(관련 시장규모 등)
 - 둘째, 모듈러 관련 ‘제도 및 정책 현황’은 다음과 같은 내용들을 중심으로 검토함
 - 국내 모듈러 건축·주택 관련 제도 및 정책의 현황과 변화 흐름
 - 주택법 상의 공업화주택 인정제도 현황 및 주요 문제점
 - 정부계약제도 상의 모듈러 사업 관련 발주제도 현황 및 주요 문제점
 - 건설산업기본법 상의 건설공사 업종·업역 관련 제도 현황 및 주요 문제점
 - 제도적 현안 및 문제점 해결을 위한 모듈러 건축·주택 관련 제도개선 추진 후보과제
 - 국회, 정부 및 발주기관이 최근 추진하고 있는 모듈러 건축·주택 관련 정책 및 입법 발의 현황
 - 셋째, 대표적 선행연구들이 제시하고 있는 모듈러 건축·주택 관련 제도개선 필요성

및 분야를 진단함

- 기술적 측면과 정책적 측면으로 구분하여 검토
 - 현재 국회에 입법 발의 중인 모듈러 건축·주택 관련 법률개정안의 배경 및 필요성 검토
 - 넷째, 모듈러 특별법을 중심으로 하는 제도개선 추진의 주요 내용을 상세히 검토함
 - 모듈러 관련 용어의 정의
 - 모듈러 건축산업 관련 기본계획 및 시행계획 수립 등
 - 모듈러 건축 활성화 기반 조성
 - 모듈러 건축물의 보급 확대
 - 모듈러 생산인증제도 및 건축인증제도
 - 소규모 모듈러 건축인증제도
 - 기타: 보칙/별칙/부칙 등
 - 다섯째, 특별법에 기반을 둔 모듈러 산업·시장 활성화의 핵심 방안 중 하나인 표준화 기준 마련과 LH공사가 모듈러주택 보급 확대 차원에서 일부 선도적으로 추진해 가고 있는 인증제도 사전 구축 및 선도사업 추진 내용을 검토함
 - 여섯째, 상기와 같은 현황 검토를 거쳐 모듈러 특별법에 의한 제도개선 추진이 다음과 같은 각 산업계에 미치는 영향을 진단함
 - 종합건설업계에 미치는 영향 등
 - 하도급 및 소규모 원도급을 주로 수행하는 전문건설업계에 미치는 영향 등
 - 전문공사의 영역인 전기·정보통신·소방설비공사업계에 미치는 영향 등
 - 건축설계 및 감리업계에 미치는 영향 등
 - 중소기업 자재업계에 미치는 영향 등
 - 발주기관인 지자체 및 관련 공기업 등에 미치는 영향 등
- 상기 검토 및 진단 결과 등을 종합해 본 연구는 모듈러 산업 활성화는 전문건설업으로의 저변 확산이 매우 중요하며, 이를 위해 건산법 상의 모듈러 관련 제도개선이 필요하다는 측면에서 다음과 같은 연구 결론을 도출·제시함
- 국회에 발의 중인 모듈러 특별법이 현행 건산법과 어떠한 연관성을 갖는지 도출
 - 전문건설업 저변 확산 등을 위한 건산법 상의 모듈러 관련 제도 반영 방안 제시
 - 정책 제언 및 후속 연구과제 제시

II. 모듈러 산업의 현황 및 제도개선의 필요성

1. 모듈러 산업의 현황

1) 기술 및 시장 현황

- OSC(Off-Site Construction) 생산방식을 대표하는 모듈러 건축·주택은 다음과 같은 기술적 개념을 지닌 용어로 설명되고 있음¹⁾
 - 일반적으로 주택 등을 포함한 모듈러 건축 시스템(Modular building system)은 “공기단축, 건축물의 이동 및 재사용, 공사비 절감 등을 목적으로 골조·설비·마감을 포함해 공장에서 생산한 3차원 건축 모듈(Volumetric module) 또는 2차원 패널(Panel) 등을 현장에서 조립하여 완성하는 건축 시스템 및 시공 방법”으로 정의됨
 - 이러한 모듈러 건축·주택은 국내외에서 다음과 같은 다양한 용어로 사용되고 있음
 - 모듈러 건축: Modular construction, Modular building, 전 세계적으로 통용되는 용어
 - 공업화 건축: Industrialized building, 공장생산 건축이라는 의미
 - 탈현장 건설: Off-Site Construction(OSC), 최근 국토부는 ‘제조화건설’이라는 용어를 주로 사용
 - 프리패브 건축: Prefabricated building, 미리 공장에서 제작하는 건축 공법 등을 통칭
 - 유닛 빌딩: Unit building, 주로 일본 등의 모듈 제작사들이 사용
 - PPVC: Prefabricated Prefinished Volumetric Construction, 싱가포르 정부가 규정하는 모듈러 건축에 관한 대표 용어
 - 공업화주택: 우리나라의 주택법 제51조에서 “주요 구조부의 전부 또는 일부, 세대별 주거 공간의 전부 또는 일부(거실·화장실·욕조 등 일부로서의 기능이 가능한 단위 공간)를 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤형 등 공업화공법으로 건설하는 것을 인정한 주택”이라는 인정제도의 일환으로 규정한 법적인 용어

1) 대한건설정책연구원, “모듈러 산업 활성화를 위한 제도개선 및 저변 확산 방안”, 2025.1

- 현재 국회에 발의되어 있는 주택법 개정안(한준호의원 대표발의, 2025.6.13)에서는 다음과 같이 관련 용어를 규정함
 - 모듈러주택: 주택법 일부개정법률안(의안번호 10840) 제53조의2(모듈러주택의 건설기준 및 인증제도 등)에서 “표준화된 건축 모듈을 공장에서 제작하고 현장에서 설치·조립하는 공법을 적용하여 건설하는 공업화주택(이하 “모듈러주택”이라 한다)”이라 규정
 - 또한, 최근 국회에 발의된 모듈러 특별법(모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안, 한준호의원·윤재옥의원 대표발의, 2025.12.31)에서는 다음과 같은 규정을 포함하고 있음
 - 모듈러 건축물: 모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안(의안번호 15818) 제2조(정의)에서 “건축법 제2조제1항제2호에 따른 건축물 중 모듈러 건축기술²⁾을 적용하여 주요구조부(주계단은 제외할 수 있다)의 전부를 공장에서 생산된 부재로 조립한 건축물을 말한다(다만, 건축법 제20조에 따른 가설건축물은 제외한다)”로 규정
- 상기와 같이 정의되는 모듈러 건축·주택은 구조 형식, 프레임의 재료, 제작 및 설치방식, 운송방식, 건축물의 용도, 조립식주택 적용 공법, 공장생산 수준, 그리고 규모 및 복잡도에 따라 기술유형이 분류되고 있음³⁾
- 구조 형식에 따른 분류
 - 프레임 방식: 보와 기둥을 통해 하중이 전달되며 기존에 주로 학교, 상업시설 등에 사용
 - 내력벽 방식: 스틸 스택드에 패널을 부착하는 방식으로 제작되며 주거시설 등에 주로 사용
 - 하이브리드 구조: 스틸 프레임이나 철근콘크리트 코어에 모듈러 유닛을 결합하는 방식이며 고층 또는 대형 건축물에 주로 사용
 - 프레임의 재료 유형에 따른 분류
 - 스틸 모듈러(Steel frame): 보, 기둥 등 주요 구조부를 형강이나 각형강관 등 철골 부재를 쓰거나 박판의 아연도금 강판을 이용해 내력벽 방식으로 모듈을 제작
 - 목조 모듈러(Timber frame): 경량 목재 구조로 단위 모듈의 바닥, 벽체, 천장 등을 구성
 - PC 모듈러(Precast concrete frame): 모듈의 일부(바닥, 벽체 등) 또는 전체를 PC 콘크리트 부재를 사용해 제작

2) 본 특별법안은 ‘모듈러 건축기술’에 대해서는 “건축물의 전부 또는 상당 부분을 공장 등 현장 외의 장소에서 사전에 제작하고, 이를 건설현장에서 조립·설치함으로써 건축물 등의 시공 효율성과 품질을 향상시키는 건축 기술”이라 규정함

3) 조봉호, “프리팹 건축 시스템의 이해”, 프리팹 건축세미나 자료집, 2019.10.15

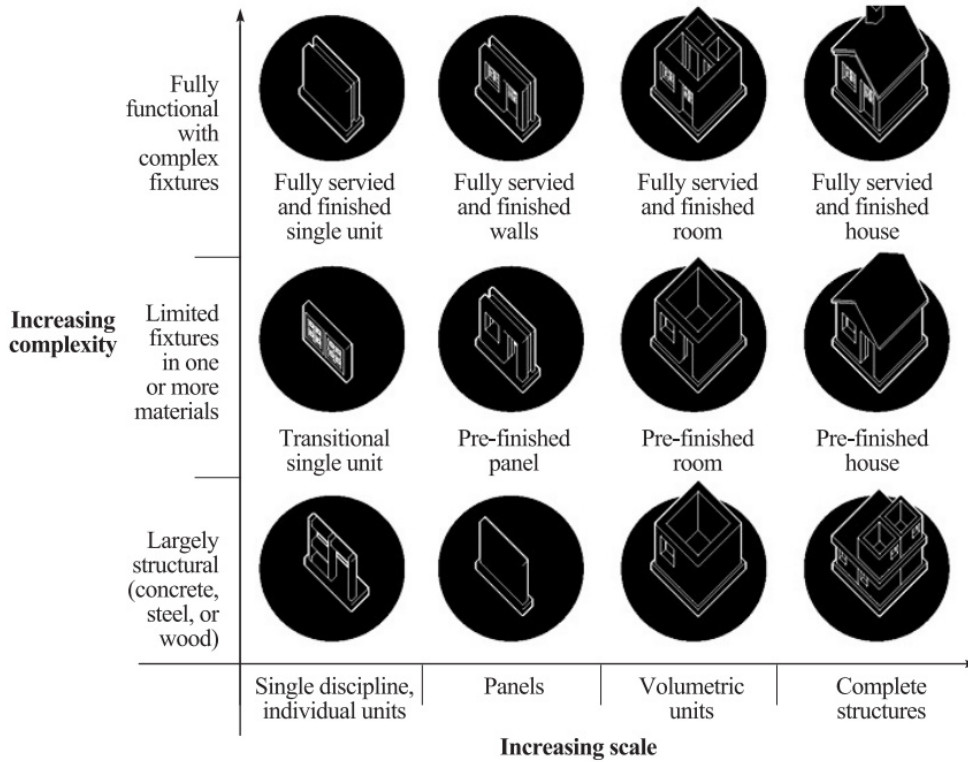
- 제작/설치방식에 따른 분류
 - 정주형(Permanent): 일반적인 영구 건축물과 동일한 용도로 사용(공장제작률 50~60%)
 - 이동가능 정주형(Semi-permanent, Relocatable): 1~2회 정도 해체 후 재사용이 가능 (공장제작률 60~80%)
 - 이동형(Portable, Mobile): 개념상으로 여러 번 재사용이 가능하고, 마감재와 설비 등을 대부분 공장에서 완성형으로 제작(공장제작률 80~100%)
- 운송방식에 따른 분류
 - 완성형 모듈러 시스템: 사전제작비율(공장제작률)이 높은 완성형의 모듈
 - 슬라이딩(Sliding) 모듈 방식: 서랍과 같은 형태로 소형모듈을 슬라이딩 방식으로 포함
 - 모듈+접이식(Folding) 패널 방식: 모듈에 접었다 펼 수 있는 패널을 부착하는 방식
 - 모듈+패널+기둥 방식: 단위모듈, 벽체패널, 기둥 등을 복합적으로 적용
- 건축물의 용도에 따른 분류
 - 공공부문: 교육시설, 의료시설, 국방시설, 사회주택(Social housing), 감호시설 등
 - 민간부문: 건설현장 시설물, 체인점, 오피스, 호텔, 주택/기숙사, 정거장/공항, 상업시설, 산업시설 등⁴⁾
- 조립식주택 적용 공법에 따른 분류
 - 라멘식: 기둥과 보가 하중을 받도록 설치되는 공법(GH 용인영덕 행복주택 등)
 - 벽식: 모듈을 구성하는 벽체가 하중을 받는 공법(SH 서울가양 행복주택 등)
 - 인필식: 철근콘크리트나 철제 구조체에 Box형태 모듈을 삽입하는 공법(LH 천안두정 행복 주택 등)
- 공장생산 수준에 따른 분류⁵⁾
 - 레벨(Level) 0: 철근콘크리트 타설 등과 같은 현장작업 위주의 공법
 - 레벨(Level) 1: 철골 또는 PC 부재
 - 레벨(Level) 2: 구조재와 마감재가 포함된 패널(벽체, 바닥, 지붕 등)
 - 레벨(Level) 3: 3차원의 모듈러 유닛(일부 마감작업은 현장에서 수행)
 - 레벨(Level) 4: 구조, 마감, 설비를 포함한 대부분 작업이 공장에서 이루어지는 건축물

4) 영국 등 외국의 사례와 더불어 국내 대표적인 시공사례에 따라 모듈러 건축물의 유형을 구분한 것이며, 최근 다양한 건축물로 확산되는 추세임

5) 한국철강협회, “모듈러 건축의 이해 - 모듈러 건축의 설계, 제작 및 시공 가이드”, 2021.3

- 규모/복잡도에 따른 분류

- 규모(Scale) 및 복잡도(Complexity)에 따라 맥킨지 보고서(2019)는 아래 그림과 같이 12가지의 유형으로 모듈러 건축을 세분화



〈그림 2-1〉 모듈러 건축의 규모 및 복잡도에 따른 유형 분류

자료: McKinsey & Company, "Modular construction: From projects to products", 2019.6

○ 상기와 같이 분류되는 모듈러 건축기술은 다음과 같은 요인들로 인해 건축·주택을 중심으로 건설산업에서의 도입 및 적용이 확산되고 있는 추세

- 인구/인력 감소 및 숙련공(기능인력) 부족
- 건설산업 환경 및 경쟁력 요인의 변화
- 건설현장 생산방식의 변화/진화
- 건설산업의 디지털화(스마트기술 도입)
- 건설산업의 친환경화(탄소중립)
- 건설공사 품질·안전 관련 규제 증가
- 생산성 감소 및 건설비용(공사비) 증가
- 주택, 건축물에 대한 맞춤형 수요 확대 등

- 미국 모듈러 관련 협회인 MBI(Modular Building Institute)에서도 아래 표 2-1과 같이 국내와 유사한 모듈러 건축·주택 확산 배경을 제시하고 있음

〈표 2-1〉 모듈러 건축·주택 시장의 확산 배경 진단

국내 건설시장 진단	글로벌 시장 진단(미국 MBI)
기능인력 중심 생산의 한계 → 대체 공법 필요	현장 노동력(숙련공) 부족
생산방식의 변화 → 패널화시공(Panelizing) 확산	타 기술 대비 상대적으로 빠른 투자회수
건설산업의 디지털화 → 스마트기술 접목에 유리	주택 및 건설비용의 급격한 상승
탄소중립과 친환경 → 순환경제생산시스템 부각	주택(저소득층 주거) 보급 부족
경쟁의 글로벌화 → 모듈러, OSC 국제경쟁 시작	이동식/임시 학교(교실) 수요 증가
맞춤형 수요 증대 → 주문제작/가변성/이동성 요구	ESG경영, 친환경적 건설 수요 증가
브랜드와 상품 경쟁력 부각 → 차별화 전략에 부응	건설 관련 규제 증가와 생산성 감소

자료: 대한건설정책연구원, “모듈러 산업 활성화를 위한 제도개선 및 저변 확산 방안”, 2025.1

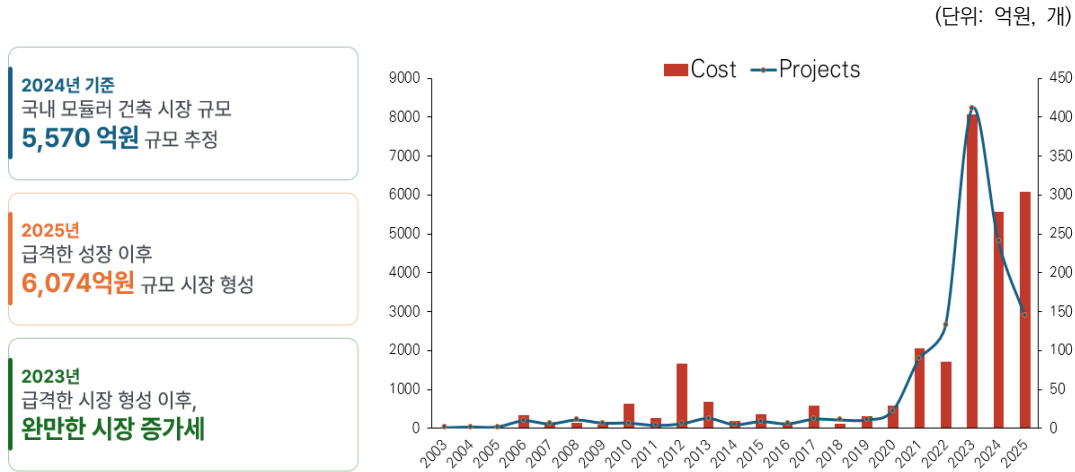
- 특별법 발의 등으로 최근 많은 관심을 받고 있는 국내 모듈러 건축·주택 시장은 다음과 같이 4단계의 시장 성장과정을 거친 것으로 요약될 수 있음
 - 모듈러 시장 형성기
 - 시작 시기: 2000년대 초반
 - 대표 사례: 2003년(준공), 국내 최초의 신기초등학교 증축(2층)
 - 주요 특성: 학교와 군시설(군막사, 독신자 숙소 등) 등 공공건축물 위주로 모듈러 공법이 도입되기 시작
 - 모듈러 시장 성장기
 - 시작 시기: 2010년대 초반
 - 대표 사례: 2017년(준공), SH 서울가양 행복주택(30가구)
 - 주요 특성: 기존의 학교와 군시설에서 벗어나 본격적으로 주거용 모듈러 건축 시장이 성장하기 시작하였으며, 여러 개의 프로젝트를 묶어 중대형으로 발주하는 사례 등장
 - 모듈러 시장 확대기
 - 시작 시기: 2020년대 초반
 - 대표 사례: 2023년(준공), GH 용인영덕 행복주택(13층)
 - 주요 특성: 2020년대에 들어서면서 중고층화에 의한 모듈러 기술의 고도화, 다양한 주거 시설(공동주택 등) 적용에 따른 성능기준 강화, 이동형 스마트학교 시장의 급성장에 따른 외형적인 규모 확대

- 모듈러 정책 본격화시기
 - 시작 시기: 2020년대 중반
 - 대표 사례: 2024년(착공), LH 의왕초평 A4지구 공공임대주택(22층)
 - 주요 특성: 모듈러주택 정책협의체 출범(2022.11)을 통한 제도개선 추진과제 논의 과정을 거치며 스마트건설 얼라이언스 출범(2023.6), (사)스마트모듈러포럼 창립(2024.3), LH OSC 주택 로드맵 발표(2024.3) 및 국회 모듈러 특별법 발의(2025.12) 등 모듈러 산업 활성화를 위해 국회와 정부가 적극 나서는 시기 도래

○ 이와 같이 성장하고 있는 국내 모듈러 건축·주택 시장의 규모(양적) 측면의 현황과 향후 전망은 다음과 같이 요약됨⁶⁾

- 모듈러 건축·주택 시장의 성장 현황
 - 도입 초기 국내 모듈러 건축 시장은 일부 소규모의 학교, 군시설 및 주거시설을 중심으로 2005년에서 2009년까지는 연간 100억원 내외의 시장을 형성
 - 이후 신규업체 진입 등으로 2010년 600억원 이상 시장으로 성장
 - 2011년부터 기획재정부의 군시설 개선사업에 모듈러 공법이 도입됨에 따라 2012년 일시적으로 1,600억원 이상으로 규모 확대
 - 모듈러 건축에 대한 제도 기반 부족 등으로 2013년부터 2020년까지 다시 평균 500억원 내외의 시장으로 외형적 규모는 축소
 - 그러나 외형적 위축에도 불구하고 주거성능에 대한 기술적 발전과 주거시설(아파트), 상업 시설, 업무시설 등으로 건축물 용도 확대
 - 2021년에 다시 시장 성장이 나타나는데, 이때는 모듈러 학교(스마트 교실)에 대한 발주가 전체의 51%에 이르는 등 교육시설 발주 증가가 시장 성장을 유도
 - 스마트건설 활성화 등으로 최근 모듈러 건축 시장은 2021년 1,518억원, 2022년 1,625억원, 2023년 8,055억원으로 나타나는 등 본격적인 성장기에 진입
 - 2023년 기준 8,055억원은 지난 2년간과 비교해 볼 때 약 5배 가까이 시장이 성장한 수치이며, 모두 20개의 제작사들이 보유한 실적에 해당
 - 2023년 실적이 급증하며 10여개 신규 제작사가 시장에 신규 진입
 - 2023년 급격한 실적 성장 후 2024년 5,570억원, 2025년 6,074억원으로 집계되는 등 완만한 시장 증가세를 지속해가고 있는 상황

6) 한국철강협회 “모듈러 건축시장 조사 및 전망(2022.5)”, “고층형 모듈러 건축 구조설계 가이드 마련 및 모듈러 시장조사 연구(2026.3)” 등 최근 연구보고서를 토대로 작성

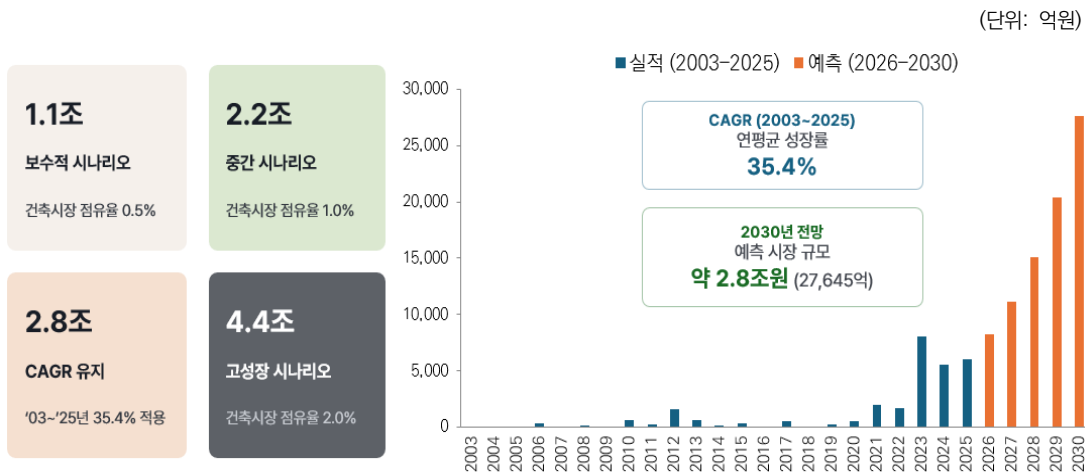


〈그림 2-2〉 연도별 국내 철강 모듈러 건축·주택 시장 규모

자료: 한국철강협회, “고층형 모듈러 건축 구조설계 가이드 마련 및 모듈러 시장조사 연구”, 2026.3

- 모듈러 건축·주택 시장의 향후 전망

- 상기 시장 규모를 토대로 한국철강협회 모듈러건축위원회와 아주대학교(조봉호 교수)는 2030년 모듈러 건축·주택 시장을 전망함)
- 최근 교육시설과 함께 군시설, 주거시설, 업무시설 위주로 성장세를 보였다고 진단함
- 2003년 최초 사업인 서울 신기초등학교 증축공사부터 2025년까지 철강 모듈러 건축·주택 시장의 연평균 성장률(CAGR)을 약 35.4%로 제시함
- 또한, 시나리오에 기반해 2030년 모듈러 건축·주택 시장을 1.1조원~4.4조원 시장으로 예측함



〈그림 2-3〉 2030년 국내 철강 모듈러 건축·주택 시장 전망

자료: 한국철강협회 모듈러건축위원회, 발표자료, 2026.5.12

7) 최근 개최된 한국철강협회 모듈러건축위원회(2026.5.12.)에서 아주대학교(조봉호 교수)가 업계 및 관계기관 등을 대상으로 발표(공개)한 자료를 토대로 작성

2) 제도 및 정책 현황

- 국내 모듈러 건축·주택 관련 제도 및 정책의 현황과 변화 흐름은 다음과 같이 요약되고 있음⁸⁾
 - 1기 신도시 건설이 한창이던 1992년 빠른 주택 공급을 위해 PC(Precast Concrete) 공법을 아파트 건설에 대규모로 도입한 것이 제도적 출발점
 - 이후 2000년대 들어 학교(신기초등학교) 증축공사를 시작으로 군시설 공사를 비롯한 모듈러를 적용한 건축물의 용도가 다양해지면서 경량철골이나 PC 부재, 목재를 주로 사용하는 유닛 모듈러 기술의 개발과 적용이 확산되기 시작
 - 현행 우리나라 제도가 인정하고 있는 모듈러 건축·주택 관련 공식 명칭은 주택법령이 규정하는 과거의 ‘공업화주택’에 불과한 실정⁹⁾
 - 2010년 이후 본격적인 기술 발전을 이루는 단계로 진행되고 있으나, 모듈러 특성에 적합한 제도의 미비로 관련 산업 및 시장 활성화는 다소 더딘 상황
 - 2020년 이후 이러한 문제점을 인식하여 국토부와 LH를 중심으로 모듈러 제도개선 방향과 관련 로드맵을 수립·제시
 - 지난해 연말 모듈러 특별법이 발의됨에 따라 모듈러 건축·주택 관련 표준화 기준 및 인증제도(생산인증, 건축인증) 마련 등에 대한 본격 논의 진행

- 따라서 모듈러 건축·주택 사업에 관련된 제도는 공업화주택 인정제도가 가장 근간이며, 표 2-2에 제시된 바와 같이 발주제도, 업종·업역 관련 제도가 사업 추진 등에 있어 연관되어 있는 상황임
 - 공업화주택 인정제도의 현황에서 나타나는 주요 문제점은 다음과 같음
 - 과거 PC 중심의 인정제도로써 철강재 및 목재 등을 소재로 하는 공업화주택 인정에 다소 부적합
 - 경직된 사양 중심의 제도 운영으로 다양한 건축물 유형 및 공법으로 확산시키기에 확장성 부족
 - 공업화주택 인정에 따른 실질 인센티브 부족 및 시장 활성화를 촉진시키기에 다소의 한계 존재 등

8) 대한건설정책연구원, “모듈러 산업 활성화를 위한 제도개선 및 저변 확산 방안”, 2025.1

9) 공업화주택은 주요 구조부의 전부 또는 일부를 국토교통부가 정하는 성능 및 생산기준(「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」)에 따라 모듈러 등 공업화 공법으로 건설한 주택을 의미

〈표 2-2〉 모듈러 건축·주택 관련 현행 제도의 포괄적 구성 체계

구분	관련 법령	주요 관련 내용
공업화주택 관련 제도	주택법 제2조	정의
	주택법 제51조	공업화주택의 인정 등
	주택법 제53조	공업화주택의 건설 촉진
	주택건설기준 등에 관한 규정	공업화주택 인정 및 인정취소 등
	주택건설기준 등에 관한 규칙	공업화주택의 성능 및 생산기준 등
	건설기술진흥법 제14조	신기술의 지정·활용 등
	건설기술진흥법 제43조	설계 등의 표준화
	주택법 제33조	주택 설계 및 시공
	주택법 제38조	장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 등
	주택법 제43조	주택 감리자 지정 등
건축사법 제4조	설계 또는 공사감리 등	
발주제도	국가계약법 시행령 제2장	추정가격 및 예정가격
	국가계약법 시행령 제14조	공사의 입찰
	국가계약법 시행령 제16조	물품의 제조구매 및 용역 등의 입찰
	국가계약법 시행령 제6장	대형공사계약
	국가계약법 시행령 제8장	기술제안입찰 등에 의한 계약
	조달청 지침	기술제안입찰 등에 의한 낙찰자결정 세부기준
업종·업역 관련 제도	건설산업기본법 제2조	정의
	건설산업기본법 제8조	건설업의 종류
	건설산업기본법 제9조	건설업 등록 등
	건설산업기본법 시행령 제7조	건설업의 업종/업무분야/업무내용 및 [별표1]
	건설산업기본법 시행령 제13조	건설업의 등록기준 및 [별표2]
	건설산업기본법 제23조	시공능력의 평가 및 공시
	건설산업기본법 제40조	건설기술인의 배치

- 모듈러 사업 특성에 적합한 발주제도 미비로 인한 주요 문제점은 다음과 같음
 - 건설공사 발주 후 다시 최저가 물품구매로 모듈러 제작 발주가 됨에 따라 적정공사비 확보 어려움 발생
 - 모듈러 제작 및 시공 특성이 설계단계에 미리 반영되지 못하여 빈번한 설계변경 발생
 - 전기·정보통신·소방시설공사의 분리발주 등에 따른 일관된 시공품질 유지의 어려움 발생 (품질 저하)
 - 공사와 물품의 하자에 대한 책임소재 구분 및 하자담보책임기간 상이 등의 문제점 발생
 - 모듈러 공사의 실적관리체계 부재로 인한 입찰참가자격 불명확 등의 문제점 유발
- 건설공사 업종·업역 관련 제도의 현황에서 나타나는 주요 문제점은 다음과 같음
 - 건설산업기본법(이하 '건설법'이라 함) 상의 건설업종 및 건설공사 업무내용에 모듈러 관련 내용이 포함되지 못함에 따라 지자체 등 공사발주에 일부 애로사항 존재

- 모듈러 관련 공사의 분류 및 실적신고, 통계처리 등 관리상의 어려움 발생
 - 건산법이 규율하고 있는 건설산업 기본 질서에 해당하는 관련 주체의 책무, 건설업 등록 및 시공자격, 도급계약, 하도급관리, 하자담보책임, 보증 등 원칙 준수의 어려움
 - 일부 제작사 중심의 산업에서 벗어나 건설업 전반으로 모듈러 기술 및 공법이 확산되기 위해서는 건산법 상의 근거규정 필요
- 상기 현안들을 해결하기 위한 모듈러 건축·주택 관련 제도개선 추진 후보과제는 모두 34개 분야(이슈)로 도출된 바 있음¹⁰⁾
- 숙련인력 부족 및 기능인력 고령화 개선책 일환으로 모듈러 활성화 촉진
 - 공사비 부족 문제점 개선 및 모듈러에 적합한 별도 공사비산정기준 마련
 - OSC/모듈러/프리패브 생산업체 육성 및 지원
 - 하자 발생시 생산자와 시공자간 책임소재 및 하자처리 방침 등 구체화
 - 공업화주택 인정제도의 정비 및 확대 적용 필요
 - 전문건설업 등록을 통해 모듈러 제작/시공 분야를 건설산업 내부로 유도
 - 전문건설업 업종·업무내용에 모듈러 제작 및 시공 관련 사항 반영
 - 건설업의 제조업화에 따른 시공자의 산업적 역할 축소 문제 개선
 - 건설공사가 아닌 물품구매 등으로 발주되는 문제점 개선
 - 모듈러 제작, 조립 분야의 기술·기능인력 육성 및 체계적 관리
 - 모듈러 공사의 특성에 맞는 발주제도 마련(기술제안입찰 개선 등)
 - 입찰평가시 공기단축/공정혁신 등 기술제안 유도
 - 입찰평가시 현장 환경피해 저감 및 자원의 재활용/재사용 촉진 반영
 - 모듈러 건축물의 기반이 되는 패널화시공 및 프리패브공사 활성화 지원
 - 지역별·거점별 모듈러 공동생산플랜트 구축(시범사업 추진) 및 운영
 - 공공부문 중장기(10년) 모듈러 건축·주택 발주물량 확보 및 계획 제시
 - 지자체 및 공공기관의 모듈러 건축·주택 발주 확대
 - 주기적인 모듈러 건축·주택 시장 분석 및 진단(관련 진단보고서 발간 등)
 - 모듈러 공법/기술이 적용될 수 있는 공사유형 확장(준주택, 오피스 등)
 - OSC/모듈러/프리패브에 적합한 기술기준(설계기준, 시방서 등) 마련
 - 모듈러 요소기술에 대한 전문공사 시공영역 확립(로드맵 제시 등)

10) 유일환, “법제도 정비를 통한 모듈러주택 인증 및 산업 활성화”, 건설정책저널 통권 제61호, 2026.4

- 모듈러 관련 중소기업형 R&D 확대 및 스타트업, 벤처기업 발굴·육성
- 전문건설업과 제조업계(철강금속/건자재/PC업계 등)의 상호협력 유도
- 모듈러 연관 강건재 및 비구조재 품질·성능(내진, 내화 등) 기준 수립
- OSC/모듈러/프리패브 관련 시장조사 체계 및 관련 통계 구축
- 건축물에너지·친환경건축 정책과 연계한 모듈러 기술의 활용성 제고
- 해외시장에 특화된 모듈러 지원정책 체계 수립
- 설계/디자인 업계와의 협력 유도
- 구조형식별 가산비용 반영 및 견폐율/용적률/높이 등 건축규제 완화
- 표준화, 모듈화에 의한 생산성·효율성 향상의 중장기 기술정책 수립
- 표준화, 규격화된 품질·성능이 우수한 자재사용 유도(인센티브 부여 등)
- 공장인증 활성화 및 모듈러 건축·주택에 적합한 차별적 인증제도 도입
- 모듈러 제작/가공/유통사업자에 대한 모니터링 강화 등 중간과정 관리
- 모듈러 건축·주택 저변 확산과 인식 개선을 위한 교육 및 홍보 활동

○ 또한, 정책적으로 국회·정부와 발주기관이 최근 추진하고 있는 모듈러 건축·주택 관련 정책 현황은 다음과 같이 요약됨

- 제7차 건설기술진흥기본계획(2023~2027년)

- 현행 건설기술진흥기본계획은 “디지털 전환을 통한 스마트건설 확산”을 위한 “생산시스템 자동화·모듈화” 추진과제로 다음과 같은 8개 과제를 제시하고 있음
 - 설계·시공·건설사업관리 등 관련 기준 정비
 - 공공주택 발주물량 점진적 확대
 - 토목 부문 PC 확대
 - OSC 발주가이드 제작
 - 용적률 완화 등 인센티브 부여
 - 중고층 실증 R&D 추진
 - OSC 전담조직 신설
 - 홍보관 운영 등 인식 개선

- 정부 차원의 제도개선 추진

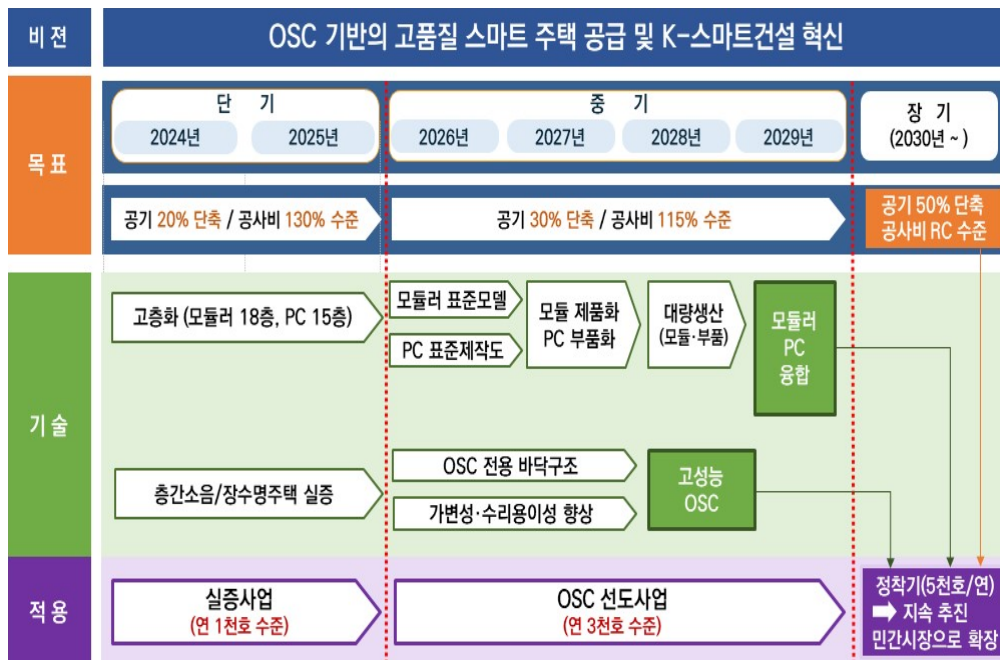
- 국토부가 제조화건설(OSC) 활성화 방안으로 발표(2024.3)하여 추진 중에 있는 주요 제도

개선 사항들은 다음과 같이 요약됨

- 공업화주택 공공발주 물량 확대: 2030년까지 연간 3,000호 이상 목표
- 공공임대주택 기금 지원: 모듈러 임대주택 건설시 주택도시기금 융자 지원 등
- 모듈러주택 내화기준 개선: 모듈 단위로 내화성능을 확보하도록 시험방법 등 개선
- 높이제한, 용적률 등 완화 적용: 공업화주택 인정시 높이제한, 용적률 등을 완화 적용
- 친환경주택 인센티브 제공 검토: 녹색건축인증 등 혜택을 공업화주택에도 적용
- 특례규정 합리화: 공업화주택 인정시 인허가 및 설계·감리 절차 간소화 등 특례 개선
- 업종분류체계 정립: 모듈러 관련 기술·공법의 건산법 상 업종분류 명확화
- 실적관리체계 구축: 업종분류체계 정립 후 업종별 실적관리체계 마련
- 기술개발 및 실증 R&D 추진: 해외진출을 위한 맞춤형 엔지니어링 기술개발 등

- 발주기관인 LH의 OSC 로드맵

- 모듈러 공공주택 건설의 핵심 주체인 LH공사는 2024년 3월 연간 5,000호 발주계획 등을 담은 「2030 LH OSC 주택 로드맵」을 발표(그림 2-4 참조)



〈그림 2-4〉 2030 LH OSC 주택 로드맵

자료: LH공사, “모듈러·PC 주택 활성화 방안”, 2024.3

- 이 밖에 서울주택도시개발공사(SH), 경기주택도시공사(GH), 인천도시공사(iH) 등의 발주기관에서도 모듈러주택 공급 활성화를 위한 전략 및 방안을 마련하고 있음

- 상기의 제도개선 추진 등을 위해 현재 국회에 입법 발의가 되어 있는 모듈러 건축·주택 관련 법률(안)의 현황은 다음과 같음
- 서범수의원(2024.7.31)
 - 공업화주택 인정대상에 준주택 포함, 공업화주택 건폐율 및 용적률 제한 완화(15% 이하), 높이제한 완화(15% 이하), 공업화주택 인정에 관한 사무를 공공기관에 위탁
 - 허영의원(2024.9.26)
 - “공업화주택”을 “모듈러주택”으로 명칭 변경, 인정대상에 준주택(숙박시설) 포함, 건폐율·용적률·높이제한의 완화(대통령령으로 정하는 범위), 공업화주택 인정에 관한 사무를 공공기관에 위탁
 - 한정애의원(2025.1.15)
 - “공업화주택”을 “조립식 건축주택”으로 명칭을 변경, 인정대상에 준주택(숙박시설, 오피스 등) 포함, 건폐율·용적률 제한 완화(15% 이하), 높이제한 완화(15% 이하), 공업화주택 인정에 관한 사무를 공공기관에 위탁
 - 한준호의원(2025.6.13)
 - “공업화주택” 중 “모듈러주택”에 대하여 별도(제53조의2)의 정의규정 신설, 모듈러주택의 건설기준 고시 및 인증제도 시행, 모듈러주택의 행정상·세제상 지원, 모듈러주택 인증기관 지정 및 건폐율·용적률·높이제한의 완화(대통령령으로 정하는 범위) 가능
 - 한준호의원·윤재옥의원(2025.12.31)
 - 모듈러 건축산업의 활성화와 기반조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 건설산업의 경쟁력 강화와 국민 경제 발전에 이바지하는 것을 목적(제1조)으로 하는 특별법을 발의¹¹⁾

11) 모듈러 특별법(모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안)의 세부사항은 다음 장에서 구체적으로 기술함

2. 제도개선의 필요성

- 대표적 선행연구들이 제시하고 있는 모듈러 건축·주택 관련 제도개선 필요성 및 분야는 다음과 같이 나타나고 있음
- 대한건설정책연구원의 초기 연구(2011.12)는 설문조사 결과를 기반으로 공업화건축 활성화를 위한 가장 첫 번째 선결조건이 ‘성능 및 생산기준 등 관련 제도의 정비 (30.3%)’라고 제시한 바 있음(표 2-3 참조)

〈표 2-3〉 공업화건축 활성화를 위해 가장 중요한 선결조건

(단위: 업체수, (%))

구분	대형업체	중형업체	소형업체	[전 체]
생산업체 육성 및 지원	12(18.2)	20(16.1)	31(18.9)	63(17.8)
성능 및 생산기준 등 관련 제도의 정비	18(27.3)	41(33.1)	50(30.5)	109(30.8)
표준시방서 마련	6(9.1)	19(15.3)	23(14.0)	48(13.6)
품셈 및 실적공사비 적정화	11(16.7)	16(12.9)	26(15.9)	53(15.0)
협회·협의회 등 관련 단체 설립	0(0.0)	3(2.4)	0(0.0)	3(0.8)
건설산업 업종체계의 개편	3(4.5)	9(7.3)	9(5.5)	21(5.9)
기술제안 중심으로 입·낙찰제도 개편	15(22.7)	14(11.3)	24(14.6)	53(15.0)
기타	1(1.5)	2(1.6)	1(0.6)	4(1.1)
[합계]	61(100.0)	127(100.0)	165(100.0)	353(100.0)

자료: 대한건설정책연구원, “전문건설업 발전을 위한 공업화건축 활성화 방안”, 2011.12

- 대한건설정책연구원의 후속 연구(2020.2)는 모듈러 생산방식 도입 및 활성화를 위해 전문건설업 중심의 저변 확산이 매우 중요하며, 이를 위한 제도개선 필요성과 분야를 아래와 같이 제시함
 - 건산법 상 업종별 업무내용에 모듈러 등 프리패브공사 내용 확대
 - 기존 전문건설사업자들이 모듈러 분야로 진출할 수 있도록 하는 기술개발 지원 조치
 - 모듈러가 건설공사가 아닌 물품구매 등으로 발주되는 문제 개선
 - 기능인력 부족 등 인력수급 문제의 대책으로 모듈러 공법 활용 등
- 또 다른 연구(김시연 외, 2021.7)는 ‘건설산업 생산성 향상’ 및 ‘글로벌 경쟁력 확보’ 차원에서 모듈러 공법 도입·활성화가 필요하며, 이를 위해 가장 중요한 개선과제가 모듈러 산업의 제도적 기반정립(34.65%)이라 평가하였으며, 특히 다음과 같은 개선 조치가 필요하다고 함
 - 10년 단위 발주물량 확보 및 계획 제시

- 모듈러에 특화된 제반 기술기준 마련
 - 합리적 모듈러 공사비산정기준 마련
 - 모듈러 요소기술에 대한 전문공사 시공영역 확립
- 가장 최근의 연구(한국철강협회, 2025.1)는 지금까지 많은 제도적 이슈 및 문제점이 제기되었으나 실제 추진 또는 반영된 사항은 거의 없고, 대부분 현행 법령들이 기존의 현장생산방식을 반영해 규율된 것이므로 이와 같은 법령체계에 모듈러 관련 내용들을 반영하는 것은 매우 복잡하고 어려운 일에 해당된다고 지적함. 따라서 제반 제도개선 추진과제들을 우선순위에 따라 순차적으로 추진하는 전략이 요구되며, 아래와 같은 추진과제들을 우선순위 과제로 제안함

〈표 2-4〉 모듈러 건축·주택 부문 제도개선 추진과제

부문	제도개선 추진과제	관련 법령	우선순위
A. 건설공사 생산성 및 효율성 향상	유닛 모듈화에 의한 설계·시공 표준화 및 생산성 향상 기술정책 수립	건설기술진흥법	매우 높음
	노동생산성 한계 극복을 위한 설계·시공 생산성 평가제도 도입	건설기술진흥법	보통
B. 규제 완화 및 인센티브 부여	모듈러 주택 애로사항 해소 및 건립 지원을 위한 인센티브제도 도입	주택법	매우 높음
	반복되는 단위 주택의 공업화주택 인정을 전체 건설로 확대 인정	주택법	매우 높음
C. 시장 활성화 지원체계 정비	확장형 일괄계약방식을 모듈러 건축 특별발주제도로 도입	국가계약법	보통
	모듈러 건축·주택의 분야별 실적신고 및 통계 구축	건설산업기본법 (시행규칙)	높음
D. 기술 육성 및 산업생태계 조성	모듈러 건축 분야별 강소기업 육성을 통한 산업생태계 저변 확산	건설산업기본법	보통
	모듈러 산업생태계 저변 확산을 위한 프리패브 업무영역 마련	건설산업기본법 (시행령)	높음

자료: 한국철강협회, “모듈러 주택 활성화를 위한 법제도개선 방안”, 2025.1

- 상기 제도개선 필요성 및 분야를 정리해 보면, 모듈러 산업 활성화를 위한 제도개선의 필요성이 높은 개선 분야는 기술적 측면과 정책적 측면으로 구분해 볼 수 있고, 아래와 같이 요약적으로 제시될 수 있음
- 기술적 측면의 개선 및 지원이 요구되는 분야
 - 중고층화 기술 확보
 - 내화, 층간소음 등 주거성능 개선
 - 장수명 주택 적용기술과 연계

- 프리패브 적용 확대 및 경량화
 - 가변성·수리용이성 향상
 - PC 구조와 모듈러 구조의 융·복합(하이브리드 구조)
 - 기술의 표준화, 모듈화를 통한 생산성·효율성 향상(표준모델, 표준평면 도입 등)
 - R&D를 통한 실증·선도사업 추진 등
- 정책적 측면의 개선 및 지원이 요구되는 분야
- 건축규제 개선 및 합리화(내화기준 등)
 - 친환경 등 인센티브 도입(높이제한, 용적률, 건폐율 등)
 - 모듈러 특성을 반영한 적정공사비 확보
 - 표준화, 모듈화에 의한 생산성 향상 기술정책 수립
 - 제반 성능 및 기술기준 정비·수립
 - 공업화주택 인정제도의 개선 및 모듈러 건축·주택에 특화된 인증제도로 전환
 - 지원체계 정비(업종분류, 실적관리 등)
 - 감리, 지급자재, 분리발주 등 제도적 애로사항 해소
 - 자금 활용 및 사업 촉진을 위한 지원 등
- 반면, 현재 국회에 입법 발의가 되어있는 모듈러 건축·주택 관련 법률개정안은 다음과 같은 필요성을 제시하고 있음
- 주택법 개정안 상의 제도개선 필요성
- 4차 산업혁명, 인구구조 등의 급속한 사회·경제적 변화 대응을 위한 주택건설 패러다임 전환이 필요한 상황에서 모듈러 건축공법이 적용된 모듈러주택 등이 대안으로 제시되고 있음. 이에 현행 공업화주택 인정제도 활성화를 통해 산업 외연을 확대하고자 함
 - 모듈러주택이 저탄소·친환경 건설방식으로 기후 변화에 효과적으로 대응할 수 있는 점을 고려해 용적률 완화 등의 인센티브를 제공해 모듈러주택의 조성을 촉진하고자 함
 - 법적 용어인 ‘공업화주택’을 ‘모듈러주택’ 등으로 변경해 4차 산업혁명에 부응하고 모듈러 주택에 대한 대국민 인식전환을 도모하고자 함
 - 모듈러주택은 공장에서 70% 이상 제작하고 현장에서 설치·조립하는 주택으로서 균일한 품질유지, 대량생산을 통한 건축비 절감이 가능한 장점이 있음. 이에 인증제도를 도입하고 행정상·세제상 지원 및 인증등급에 따른 특례(인센티브)를 두어 모듈러주택의 공급을 촉진하고자 함

- 모듈러 특별법 상의 제도개선 필요성

- 지난 20년 간 국내 제조업 노동생산성은 90% 가량 증가한 반면, 건설업 생산성은 오히려 30% 이상 감소하였고, 열악한 작업환경과 높은 안전사고 발생률로 청년층의 건설업 기피 현상도 심화되고 있음. 또한 건설현장의 고령화와 외국인력 증가는 건설 공정의 품질관리 저하와 안전사고 발생 등의 주요 원인이 되고 있어, 해결방안 마련이 시급한 상황임
- 건축물의 일부 또는 전부를 공장 등에서 사전에 제작하고 현장으로 운반·설치·조립하여 건축물을 완성하는 “모듈러 건축 공법” 활성화를 통해 현장시공 위주 생산체계를 탈현장화 하는 것은 우리 건설업이 당면한 여러 문제를 해결하는 핵심 계기가 될 것으로 기대됨
- 모듈러 건축은 공장에서 건축 공정을 미리 진행할 수 있고, 기상 악화 등으로부터 영향이 적어 기존 건설 공법 대비 30% 가량 공기를 단축하는 장점이 있으며, 매 공사마다 건설 현장과 인력이 바뀌는 기존 방식과 달리 같은 장소에서 동일한 생산공정을 반복하게 되므로 노동 숙련화 및 품질 일관성 확보에도 효과적임
- 이 외에도 현장 고소(高所) 작업이 줄어들어 따라 공사 안전사고 감소에 유리하고, 도심 내 공사 시에도 소음과 분진 등 주변 지역 피해를 최소화할 수 있는 장점이 있음
- 그러나 현재는 법적 체계가 미비하여 모듈러 건축의 특성과 상충되는 현장 중심의 각종 건설 규제 및 기준이 그대로 적용되고 있으며, 발주물량이 부족하여 높은 공사비 문제가 해결되지 못하고, 기술투자 활성화도 부진한 상황임
- 이에 모듈러 특별법을 제정하여 모듈러 건축의 정의 및 맞춤형 발주방식과 설계·감리·공사 기준 등 법령 체계를 정비하고, 모듈러 건축물 보급 활성화와 산업발전 여건 조성을 위한 인증체계와 규제완화 및 지원 특례를 마련하고자 함

Ⅲ. 제도개선 추진의 주요 내용

1. 모듈러 특별법(안)의 주요 내용

① 특별법 추진 배경 및 법의 목적

- 국회와 정부(국토부)가 최근 모듈러 특별법((모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안, 한준호의원·윤재옥의원 대표발의, 2025.12.31) 제정을 추진하게 된 주요 배경은 다음과 같이 요약됨¹²⁾
 - 주택법 상에 공업화주택 인정제도가 존재하나 활용도가 낮고, 신축 및 현장생산 중심으로 되어 있는 제반 건설업 관련 제도로는 모듈러 건설사업을 원활하게 추진해가기 어려운 실정
 - 건산법 상의 업종·업역 문제, 분리발주(전기공사, 정보통신공사, 소방시설공사) 문제, 공사용 자재 직접구매제도 등 제도적으로 복잡한 상황을 개별법 개정으로 풀어가기엔 많은 한계가 존재
 - 9.7 공급대책의 후속조치로 특별법 제정을 통한 지원책 마련(맞춤형 법령 체계 구축, 규제 특례, 인센티브 지원 등)으로 모듈러 공법 활성화를 통한 맞춤형 고품질 주택의 신속한 공급
- 이에 특별법은 현재 모듈러 건축의 특성과 상충되는 건설규제 및 기준 개선, 발주물량 부족으로 발생하는 높은 공사비 문제 해결, 기술투자 활성화 유도 등이 시급한 상황에서 탈현장(OSC) 공법을 통해 건설업이 당면한 여러 문제를 해결하고자 모듈러 건축의 정의 및 맞춤형 발주방식 도입, 설계·감리·공사기준 등 법령 정비, 보급 활성화를 위한 인증제도 및 지원 특례 등을 마련하고자 함
 - 특별법 제1조에서 규정하고 있는 법률 제정의 목적은 다음과 같음

12) 유일한, “모듈러 특별법 추진의 배경과 향후 과제”, RICON 건설브리프 제97호, 2026.2

- 법의 목적: 모듈러 건축산업의 활성화 기반조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 건설산업의 경쟁력 강화와 국민 경제 발전에 이바지

② 모듈러 관련 용어의 정의

- 특별법은 모듈러 산업 발전의 주요 저해요인으로 꼽혀 왔던 법률상 모듈러에 관한 정의 규정이 없다는 문제를 해소하기 위해 정의규정을 도입함
 - 특별법 제2조에서 규정하고 있는 모듈러 건축·주택 관련 용어의 정의는 다음과 같음
 - 모듈러 건축기술: 건축물의 전부 또는 상당 부분을 공장 등 현장 외의 장소에서 사전에 제작하고, 이를 건설현장에서 조립·설치함으로써 건축물 등의 시공 효율성과 품질을 향상시키는 건축기술
 - 모듈러 건축물: 건축법 제2조제1항제2호에 따른 건축물 중 모듈러 건축기술을 적용하여 주요구조부(주계단은 제외할 수 있음) 전부를 공장에서 생산된 부재로 조립한 건축물(다만, 건축법 제20조에 따른 가설건축물은 제외)
 - 모듈러 건축산업: 모듈러 건축기술을 활용한 건축물의 설계, 생산, 조립, 설치, 시공, 운영 및 유지관리 등을 포함하는 건축 관련 산업 전반을 말함
 - 사전제작률: 전체 건축공사 중 공장에서 사전제작 및 조립되는 작업의 비율을 말함. 사전제작의 범위 및 사전제작률의 산정방식 등은 국토교통부장관이 정하여 고시
 - 공공 발주기관: 건설공사 또는 건설엔지니어링을 발주하는 국가, 지방자치단체, 공공기관의 운영에 관한 법률 제4조에 따른 공공기관 및 지방공기업법에 따른 지방공사·지방공단을 말함

③ 기본계획 및 시행계획 수립 등

- 특별법은 모듈러에 관한 기본계획 및 시행계획을 수립·시행토록 하는 규정을 담고 있음
 - 특별법 제5조~제8조는 모듈러 건축산업 관련 기본계획 수립 등에 대해 다음과 같이 규정하고 있음
 - **(기본계획)** 국토교통부장관은 모듈러 건축산업의 활성화에 관한 기본계획을 5년마다 수립·시행하여야 하며, 기본계획에는 다음과 같은 사항들이 포함되도록 함
 - 모듈러 건축산업 활성화 기본목표 및 추진방향
 - 모듈러 건축산업 활성화 정책 및 제도에 관한 사항
 - 모듈러 건축 관련 국내외 시장 및 기술 등에 관한 현황 조사 및 분석에 관한 사항

- 모듈러 건축 관련 연구개발 및 기술보급 촉진에 관한 사항
- 모듈러 건축 전문인력 양성에 관한 사항
- 공공주택 건설시 모듈러 건축기술의 적용 비율에 관한 사항
- 모듈러 건축 활성화에 필요한 재원의 조달 및 운용에 관한 사항
- 그 밖에 모듈러 건축 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 사항
- **(시행계획)** 국토교통부장관은 기본계획에 따라 매년 모듈러 건축 활성화 시행계획을 수립·시행하여야 하며, 기본계획 및 시행계획을 수립한 후 관계 중앙행정기관의 장과 시·도지사에게 통보하여야 하고, 기본계획 및 시행계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함
- **(심의위원회)** 국토교통부장관은 기본계획을 수립할 때에는 미리 관계 중앙행정기관의 장의 의견을 듣고, 제7조제1항에 따른 모듈러 건축 심의위원회의 심의를 거쳐야 하며, 기본계획 중 대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 때에도 심의를 거쳐야 함
- 국토교통부장관은 모듈러 건축산업 활성화 및 생태계 조성 지원을 위하여 모듈러 건축 심의위원회를 구성·운영하여야 함. 다만, 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 건축법 제4조에 따른 건축위원회로 하여금 심의위원회의 기능을 대신하게 할 수 있으며, 심의위원회는 다음 각 호의 사항을 심의함
 - 기본계획 및 시행계획의 수립·시행 및 평가에 관한 사항
 - 일괄입찰 공사의 심의에 관한 사항
 - 진흥구역의 지정 및 관리에 관한 중요 의결사항
 - 생산인증에 관한 중요 의결사항
 - 건축인증 및 소규모 모듈러 건축물 인정에 관한 중요 의결사항
 - 그 밖에 모듈러 건축 활성화를 위하여 심의위원회 위원장이 필요하다고 인정하는 사항
- 심의위원회는 위원장 1명을 포함한 10명 이상 20명 이내 위원으로 구성하고, 심의위원회 위원장은 국토교통부장관이 되며, 위원은 다음 각 호의 사람으로 구성(임기 2년)
 - 대통령령으로 정하는 관계 중앙행정기관의 공무원
 - 모듈러 건축기술에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 위촉하는 사람
- **(실태조사)** 국토교통부장관은 기본계획 및 시행계획의 수립·시행 등 효율적인 모듈러 건축 활성화 시책의 추진을 위하여 모듈러 건축 산업의 현황, 시장전망 및 기술개발 추이 등에 대한 실태조사를 하고 그 결과를 공표할 수 있으며, 실태조사의 범위와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함

④ 활성화 기반 조성

○ 특별법은 모듈러 건축 활성화 기반 조성을 위해 표준화 기준 마련, 건축지원센터 설치 및 운영 등에 관한 규정을 담고 있음

- 특별법 제9조~제13조는 모듈러 건축 활성화 기반 조성에 대해 다음과 같이 규정함

- **(표준화 기준)** 국토교통부장관은 모듈러 건축물의 품질 및 시공 일관성 확보와 건설산업의 생산성 제고를 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 표준화 기준을 마련·보급할 수 있음
 - 모듈러 건축물의 표준평면 및 설계기준
 - 모듈러 건축공법에 필요한 공정 및 시공 등 건설기준
 - 모듈러 건축공사의 표준품셈 및 원가계산 기준
 - 모듈러 건축공사의 감리 및 품질관리 기준
 - 그 밖에 국토교통부장관이 별도의 기준 마련이 필요하다고 인정하는 사항
- **(건축지원센터)** 국토교통부장관은 모듈러 건축 표준화에 관한 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 대통령령으로 정한 업무를 모듈러 건축지원센터에 위탁할 수 있으며, 모듈러 건축 산업 활성화 및 생태계 조성 업무를 효율적으로 지원하기 위하여 모듈러 건축지원센터를 설치·운영할 수 있고, 모듈러 건축지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행함
 - 모듈러 건축 관련 정책 및 제도 개발
 - 모듈러 건축기술의 연구·개발 및 보급
 - 국내외 모듈러 건축기술 정보의 수집·분석 및 제공
 - 모듈러 건축 실적 및 시장 정보의 조사·분석 및 데이터베이스 구축
 - 그 밖에 모듈러 건축산업의 활성화를 위하여 국토교통부령으로 정하는 필요한 사항
- 국토교통부장관은 모듈러 건축지원센터의 운영을 대통령령으로 정하는 전문기관에 위탁할 수 있고, 건축지원센터의 설립·운영에 필요한 경비와 사업 수행에 드는 비용을 예산 범위에서 출연할 수 있으며, 설립·운영과 출연금의 지급범위·사용 및 관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함
- **(협의체)** 국토교통부장관은 모듈러 건축물의 보급 확대와 산업 생태계 조성을 효율적으로 지원하기 위하여 모듈러 건축 협의체를 구성·운영할 수 있으며, 협의체 운영에 필요한 지원을 할 수 있고, 협의체의 구성·운영 및 지원 등에 필요한 세부사항은 국토교통부령으로 정함
- **(연구개발)** 정부는 모듈러 건축기술의 혁신과 경쟁력 강화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 연구개발 사업을 직접 추진하거나 공공기관, 대학, 민간단체 및 기업과 협약을

체결하여 모듈러 건축산업 발전에 필요한 연구개발 사업을 지원할 수 있으며, 연구개발 성과를 보급 및 확산하기 위하여 다음 각 호의 사업을 지원할 수 있음

- 기술 실증사업 및 시범사업
- 기술 정보의 공유 및 확산을 위한 교육·홍보 사업
- 연구개발 결과를 활용한 산업계 협력사업
- 그 밖에 모듈러 건축기술 연구개발 성과를 확산하기 위한 사업
- **(전문인력 양성)** 정부는 모듈러 건축기술의 개발과 산업 생태계 조성에 필요한 전문인력을 발굴·육성하기 위하여 다음 각 호의 시책을 수립·시행할 수 있음
 - 교육기관 및 산학협력을 통한 전문인력 양성 사업
 - 모듈러 건축 관련 기업 재직자의 직무능력 향상을 위한 사업
 - 모듈러 건축 분야의 특성을 반영한 교육과정 개설 및 취업 연계 지원사업
 - 모듈러 건축 전문인력의 양성에 필요한 연구시설 및 장비 확충 지원사업
 - 그 밖에 대통령령으로 정하는 전문인력 양성사업

⑤ 건축물 보급 확대

○ 특별법은 모듈러 건축물의 보급 확대를 위해 시공자격, 입찰 및 계약의 특례, 진흥구역의 지정과 국고 보조 등에 관한 규정을 담고 있음

- 특별법 제14조~제21조는 모듈러 건축물의 보급 확대에 대해 다음과 같이 규정함
 - **(시공자격)** 모듈러 건축물을 건설하는 공사(모듈러 건축공사)를 도급받으려는 자는 건산법 제9조에 따라 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하여야 함
 - 그럼에도 불구하고 건산법 제16조제1항제7호에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족한 경우에는 모듈러 건축공사를 도급받으려는 자는 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하지 아니하고도 모듈러 건축공사를 도급받을 수 있음
 - 건산법 제16조제1항제7호는 “발주자가 공사품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요하다고 인정한 경우로서 기술적 난이도, 공사를 구성하는 전문공사 사이의 연계 정도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우”이며, 여기에서 대통령령으로 정하는 경우는 아래와 같음
 - 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 그 신기술 또는 공법이 적용되는 건설공사(해당 신기술 또는 특허권이 설정등록된 공법이 적용되는 공사의 공사예정금액이 전체 공사예정금액의 100분의 70 이상인 경우로 한정한다)를 도급받는 경우

- 가. 건설기술진흥법 제14조에 따른 신기술을 개발한 건설사업자
- 나. 특정 공법에 대하여 특허법 제87조에 따른 특허권 설정등록을 한 건설사업자
- 다. 특정 공법에 대하여 특허법 제100조에 따라 특허권자로부터 전용실시권을 설정 받은 건설사업자
- 라. 특정 공법에 대하여 특허법 제102조에 따라 특허권자로부터 통상실시권을 허락 받은 건설사업자
- 상기 시공자격에 따른 수급인은 건산법에서 정하는 바에 따라 하도급 할 수 있고, 상기에 따라 건설공사를 도급받으려는 자의 자격 요건, 계약 방법·절차, 발주자의 확인 의무 및 감독 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함
 - **(공동계약 특례)** 국가, 지방자치단체 또는 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관이 모듈러 건축공사를 발주하는 경우, 국가계약법 제25조 및 지방계약법 제29조에 따라 계약 상대자를 둘 이상으로 하는 공동계약을 체결할 수 있으며, 공동수급체를 구성하는 경우 상기 시공자격에서 정한 도급 자격을 갖춘 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동 수급체의 대표자가 될 수 있음
 - **(일괄입찰 특례)** 국가, 지방자치단체 또는 공공기관 등은 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 일괄 입찰 또는 대안입찰 방식을 우선 적용할 수 있음
 - 공공기관 등이 일괄입찰 또는 대안입찰 방식을 적용하려는 경우에는 심의위원회 심의를 받아야 하며, 이 경우 건설기술진흥법 제5조에 따른 건설기술심의위원회의 심의를 거친 것으로 봄
 - 그럼에도 불구하고 해당 공사의 기술적 난이도가 낮거나 소규모 공사인 경우 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 심의위원회 심의를 거치지 아니할 수 있음
 - 상기에서 규정한 사항 외에 일괄입찰 또는 대안입찰의 방법·절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정함
 - **(모듈러 건축기술 적용)** 국토교통부장관은 공공주택특별법에 따른 공공주택 공급·관리계획을 수립할 때 전체 공공주택 공급물량 중 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주택에 모듈러 건축기술 적용에 관한 사항을 포함하도록 노력하여야 하며, 매년 모듈러 주택의 공급비율 등의 성과를 평가하고 그 평가 결과를 기본계획 수립에 반영하여야 함
 - **(진흥구역의 지정)** 국토교통부장관은 모듈러 건축물 보급 확대와 신기술 실증 등을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사와의 협의하여 모듈러 건축 진흥구역을 지정(변경지정 포함)할 수 있음

- 진흥구역을 지정하고자 하는 경우 심의위원회의 심의를 거쳐야 함
- 국토교통부장관, 시·도지사는 진흥구역 내에서 건설하는 건축물에 대하여 모듈러 건축 기술을 적용할 수 있음
- 국토교통부장관은 지정된 진흥구역 내에서 다음 각 호의 사업을 수행할 수 있으며 이에 필요한 비용을 지원할 수 있음
 1. 모듈러 건축산업 경쟁력 강화에 필요한 기반조성사업
 2. 모듈러 건축 관련 실증 및 성능검증 시설 등의 구축사업
 3. 그 밖에 진흥구역 내 모듈러 건축 활성화를 위하여 필요한 사업
- **(국고 보조 등)** 국가는 예산의 범위에서 모듈러 건축 활성화에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있으며, 이를 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 금융시책을 수립 및 시행할 수 있음
 1. 모듈러 건축 활성화 지원을 위한 재원의 조성 및 자금지원
 2. 모듈러 건축을 지원하는 새로운 금융상품의 개발
 3. 모듈러 건축 활성화를 위한 기반시설 구축사업에 대한 민간투자의 활성화
- 시·도지사는 모듈러 건축 활성화를 효율적으로 지원하기 위하여 모듈러 건축사업 발전기금을 설치할 수 있으며, 기금의 재원·운영 및 관리 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정함
- 신용보증기금법에 따라 설립된 신용보증기금 및 기술보증기금법에 따라 설립된 기술보증기금은 모듈러 건축 관련 사업 및 연구개발에 우선적으로 신용보증을 하거나 보증 조건 등을 우대할 수 있음
- 국가 및 지방자치단체는 모듈러 건축 활성화를 위하여 필요한 경우에는 조세특례제한법 및 지방세특례제한법에서 정하는 바에 따라 모듈러 건축물의 건설·취득 및 관리 관련 국세 또는 지방세를 감면할 수 있음
- **(규제 개선의 요청)** 진흥구역 내 건축주, 모듈러 건축산업 종사자, 법에 따른 인정을 받은 자는 국토교통부장관에게 모듈러 건축 관련 규제의 개선을 요청할 수 있으며, 국토교통부장관은 필요하다고 인정하는 경우 해당 요청 의견을 모듈러 건축 규제 개선안건으로 지정하고, 관계 행정기관의 장에게 안건 검토를 요청할 수 있음
- **(해외진출 지원)** 정부는 모듈러 건축 관련 국제 기술교류, 표준화 협력, 공동연구 등을 추진하고, 국내 기업의 모듈러 건축기술 및 제품의 해외 시장 진출을 적극 지원하여야 하며, 다음의 사항을 포함하는 해외진출 지원 시책을 마련할 수 있음
 - 모듈러 건축산업 관련 국제협력 및 해외 시장 진출을 위한 정보 제공
 - 모듈러 건축기술 개발을 위한 인력 및 정보의 국제 교류

- 국내 모듈러 건축산업 관련 기업의 해외 시장 진출을 위한 해외 발주처와의 연계 및 수주 활동 지원
- 해외 시장 진출을 위한 금융 지원 및 투자 연계
- 국제 전시회 참가 및 홍보 지원, 모듈러 건축기술 관련 해외 인증 획득 지원

⑥ 생산인증제도

○ 특별법은 모듈러 건축물의 품질 향상 등을 위해 모듈러 공장을 인증하는 생산인증제도 시행에 관한 규정을 담고 있음

- 특별법 제22조~제25조는 모듈러 생산인증제도 시행 등에 대해 다음과 같이 규정함

- **(모듈러 생산인증)** 국토교통부장관은 모듈러 건축 부재 등의 안정적인 생산과 모듈러 건축물의 품질향상을 위하여 건축법에 따른 주요구조부 또는 건축물의 전부를 생산(제작·가공·조립 포함)하는 모듈러 공장을 국토교통부령으로 정하는 품질기준 및 생산기준 등에 따라 등급별로 인증하는 모듈러 생산인증제도를 시행할 수 있음
- 국토교통부장관은 생산인증의 체계적인 운영을 위하여 인증기관을 지정하고 생산인증 업무를 위탁할 수 있으며, 인증기관의 생산인증 업무를 주기적으로 점검하고 관리·감독하여야 하고, 그 결과를 인증기관의 재지정 시 고려할 수 있음
- 인증기관의 지정 기준·절차, 생산인증의 대상·기준 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함
- **(생산인증 사후관리)** 국토교통부장관은 생산인증을 받은 공장이 관련 기준에 적합하게 운영되고 있는지 여부를 점검하고 그 결과를 공표할 수 있음. 점검 결과, 모듈러 공장이 관련 기준에 적합하지 아니하게 운영되고 있는 경우에는 그 점검 내용을 생산인증을 받은 공장 운영자에게 통보하고 기간을 정하여 시정을 명할 수 있으며, 시정명령을 받은 공장운영자는 정해진 기간 내에 시정조치를 완료하고, 그 결과를 국토교통부장관에게 보고하여야 함
- **(생산인증 취소 등)** 국토교통부장관은 생산인증을 받은 공장이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 생산인증을 취소할 수 있음. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 생산인증을 취소하여야 함
 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 생산인증을 받은 경우
 2. 시정명령을 정당한 사유 없이 기한 내에 이행하지 아니한 경우
 3. 인증 받은 내용과 상이하거나 부적합한 모듈러 부재 등을 생산하여 일반인에게 중대한 손해 또는 위해를 끼친 경우

- **(모듈러 공장에 대한 지원)** 국가, 지방자치단체 및 공공기관은 공장운영자에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있으며, 국가 및 지방자치단체는 지원에 필요한 재원을 예산의 범위에서 출연하거나 보조할 수 있음.
 1. 모듈러 건축기술 연구개발 및 실증사업 지원
 2. 품질관리 및 생산성 향상을 위한 모듈러 제조시스템 구축 지원
 3. 생산인증 등급 향상을 위한 기술지도 지원
 4. 물류 접근성을 고려한 거점 공장 건립 지원
 5. 그 밖에 모듈러 공장의 경쟁력 강화를 위하여 대통령령으로 정하는 사항
- **(입찰공고)** 국가, 지방자치단체 및 공공기관이 대통령령으로 정하는 규모 이상의 공공건축물 공사에 모듈러 건축기술을 적용하고자 하는 경우에는 생산인증을 받은 공장의 제품을 사용할 것을 입찰공고에 명시하여야 함. 다만, 해당 공사가 실증사업인 경우 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니함
- 상기에 따라 생산인증을 받은 공장의 제품을 사용할 것을 입찰공고에 명시하는 경우, 생산인증 등급에 따라 차등화 된 평가기준을 적용할 수 있으며 구체적인 기준은 대통령령으로 정함

⑦ 건축인증제도

- 특별법은 모듈러 건축물의 품질 향상 등을 위해 모듈러 건축기술 적용 수준과 건축물의 사전제작률 등을 평가하여 인증하는 건축인증제도 시행에 관한 규정을 담고 있음
 - 특별법 제26조~제28조는 모듈러 건축인증제도 시행 등에 대해 다음과 같이 규정함
 - **(모듈러 건축인증)** 국토교통부장관은 모듈러 건축물의 보급 확대 및 품질향상을 위하여 모듈러 건축기술 적용 수준과 건축물의 사전제작률 등을 평가하여 등급을 부여하는 모듈러 건축인증제도를 시행할 수 있음
 - 국토교통부장관은 건축인증을 효과적으로 시행하기 위하여 운영기관 및 인증기관을 지정하고 건축인증 업무를 위탁할 수 있고, 운영기관 및 인증기관의 운영 및 인증업무를 주기적으로 점검·평가하고 관리·감독하여야 하며, 그 결과를 운영기관 및 인증기관의 재지정 시 고려할 수 있음
 - 건축인증을 받으려는 자는 생산인증을 받은 공장에서 생산된 부재 등을 건축물에 적용하여야 함
 - **(예비인증, 본인증)** 건축인증은 설계단계에서 실시하는 예비인증과 공사가 완료된 후 실시하는 본인증으로 구분하며, 건축인증을 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라

- 인증기관에 예비인증을 신청하여야 함. 예비인증을 받은 자는 그 결과를 증명하는 서류를 건축법에 따른 건축허가 또는 주택법에 따른 사업계획승인을 신청할 때 허가권자에게 제출하여야 하며, 이 경우 해당 건축물은 특별법에 따른 특례의 적용을 받을 수 있음
- 예비인증을 받은 자는 건축법에 따른 사용승인 또는 주택법에 따른 사용검사를 받기 전에 인증기관으로부터 본인증을 받아야 하며, 그 결과를 증명하는 서류를 허가권자들에게 제출하여야 하고, 허가권자들은 서류를 확인하여 그 내용이 적합하다고 인정하는 경우 건축법 제38조에 따른 건축물대장에 해당 사항을 기재하여야 함
 - 상기에서 규정한 사항 외에 건축인증의 기준·절차 및 방법, 운영기관 및 인증기관의 지정·점검·평가·관리 및 감독, 예비인증 및 본인증의 세부운영기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함
 - **(건축인증의 취소 등)** 상기에 따라 지정된 인증기관의 장은 건축인증을 받은 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 인증을 취소하여야 하며, 인증을 취소한 경우에는 그 내용을 국토교통부장관에게 보고하여야 함
 1. 인증의 근거나 전제가 되는 주요한 사실이 변경된 경우
 2. 인증 신청 및 심사 중 제공된 중요 정보나 문서가 거짓인 것으로 밝혀진 경우
 3. 인증을 받은 건축물의 건축주 등이 인증서를 인증기관에 반납한 경우
 4. 인증을 받은 건축물의 건축허가 등이 취소된 경우
 - **(모듈러 건축의 특례)** 허가권자들은 건축인증을 받은 건축물이 대통령령으로 정하는 등급 이상인 경우 적용되는 건폐율·용적률·높이제한은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화할 수 있음
 - **(통합발주)** 건축인증을 받은 모듈러 건축물의 건축공사로서 공사의 성질상 또는 기술관리상 분리하여 발주하는 것이 곤란하거나, 사전제작률이 일정 수준 이상인 경우 등 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 공사의 경우에는 다음 각 호의 법률 규정에도 불구하고 해당 공사를 통합하여 발주할 수 있음
 1. 전기공사업법 제11조에 따른 전기공사 및 시공책임형 전기공사관리의 분리발주에 관한 규정
 2. 정보통신공사업법 제25조에 따른 도급의 분리에 관한 규정
 3. 소방시설공사업법 제21조제2항에 따른 도급의 분리에 관한 규정
 - **(감리 업무)** 건축인증을 받은 건축물의 공사감리자가 해당 공사의 공장 제작 및 현장 조립 공정에 대하여 특별법의 기준에 따라 감리 업무를 수행한 경우, 해당 공정에 대하여는 건축법, 주택법 및 건설기술진흥법에 따른 감리 업무를 수행한 것으로 보며, 그 밖의 공사에 대하여는 관계 법령에 따른 감리 업무를 수행하여야 함

- **(공사용 자재 직접구매)**건축인증을 받은 건축물의 건축공사로서 공사용 자재 직접구매 시 공사의 품질확보가 곤란하거나 공사비용이 증가할 것으로 예상되는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률에도 불구하고 공사용 자재의 직접구매 의무를 적용하지 아니할 수 있음

⑧ 소규모 모듈러 건축인정제도

○ 특별법은 모듈러 건축의 표준화된 생산 활성화와 보급 확대를 위해 소규모 건축물 인정제도에 관한 규정을 담고 있음

- 특별법 제29조~제31조는 소규모 모듈러 건축인정제도에 대해 다음과 같이 규정함

- **(소규모 모듈러 건축물 인정)**국토교통부장관은 모듈러 건축의 표준화된 생산을 활성화하고 보급을 확대하기 위하여 대통령령으로 정하는 규모 및 용도의 건축물에 대하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 모듈러 공법으로 건설하는 소규모 건축물로 인정할 수 있으며, 소규모 모듈러 건축물 인정제도를 시행하기 위하여 인정기관을 지정하고 인정 업무를 위탁할 수 있음
- 소규모 모듈러 건축물 인정을 신청하려는 자는 생산인증을 받은 공장에서 생산된 부재 등을 건축물에 적용하여야 하며, 소규모 모듈러 건축물의 인정에 필요한 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함
- **(인정의 취소)**국토교통부장관은 소규모 모듈러 건축물 인정을 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 소규모 모듈러 건축물 인정을 취소할 수 있음. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 소규모 모듈러 건축물에 대한 인정을 취소하여야 함
 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 소규모 모듈러 건축물에 대한 인정을 받은 경우
 2. 소규모 모듈러 건축물로 인정을 받은 기준보다 낮은 성능으로 해당 건축물을 제작하거나 시공한 경우
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 취소 사유에 해당하는 경우
- **(인정의 특례)**소규모 모듈러 건축물 인정을 받은 건축물을 건축하려는 자가 건축법에 따른 건축허가 또는 주택법에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우, 국토교통부령으로 정하는 인정서를 제출하면 대통령령으로 정하는 설계도서의 제출을 갈음할 수 있음
- 인정건축물에 대한 건축허가 등을 하는 경우 소규모 모듈러 건축물에 대한 인정 과정에서 검증된 구조안전 및 설비기준 등에 대한 검토를 생략하고, 해당 대지의 안전·건축선 및 조경 등 대지와 관련된 사항만을 검토하여 건축허가 등을 할 수 있음. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가권자 등이 건축법에 따른 건축위원회의 심의 또는 주

택법에 따른 통합심의를 거쳐 해당 건축물의 안전 및 성능에 관한 사항을 별도로 검토할 수 있음

1. 건축하려는 대지가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 방재지구 등 대통령령으로 정하는 재해 취약 지역에 속하는 경우
 2. 건축기본법에 따른 한국건축규정 위반 가능성이 있다고 판단되는 경우
 3. 인정건축물의 설치로 인하여 인근 대지의 일조권 침해 등 주변 환경을 현저히 저해할 우려가 있다고 허가권자 등이 인정하는 경우
 4. 그 밖에 인정건축물의 안전 및 성능 확보를 위하여 별도의 검토가 필요하다고 대통령령으로 정하는 경우
- **(감리 업무)**인정건축물의 감리자가 해당 공정에 대하여 특별법의 기준에 따라 감리 업무를 수행한 경우, 해당 공정에 대하여는 건축법, 주택법 및 건설기술진흥법에 따른 감리 업무를 수행한 것으로 보며, 그 밖의 공사에 대하여는 관계 법령에 따른 감리 업무를 수행하여야 함

⑨ 보칙/벌칙/부칙

- 특별법은 권한의 위임·위탁, 보고 및 검사, 비밀 유지, 업무 정지, 청문, 수수료 및 의제 규정 등의 보칙과 양벌규정 및 과태료 등의 벌칙, 그리고 시행일 및 적용례 등에 대한 부칙을 두고 있음
 - 부칙에서 이 특별법의 시행은 공포 후 2년이 경과한 날부터 시행하는 것으로 규정함
 - 따라서 특별법 제정·공포 후 조속한 법률의 시행을 위해서는 하위 법령(시행령·시행규칙) 및 표준화 기준, 인증제도 등 핵심이 되는 제도의 세부사항을 합리적으로 준비할 필요성이 있음

2. 표준화 기준과 인증제도 추진¹³⁾

① 표준화 기준의 마련

- 특별법에 기반을 둔 모듈러 산업 및 시장 활성화의 핵심 방안 중 하나인 표준화 기준

13) 정부와 발주기관을 비롯한 다수의 모듈러 분야 전문가들과 언론은 모듈러 특별법 시행의 가장 핵심적인 사안은 '표준화 기준'과 '인증제도(생산인증, 건축인증)' 구축이라고 지적하고 있음

마련은 LH공사가 모듈러주택 보급 확대 차원에서 일부 내용을 선도적으로 추진해 가고 있는 상황임

- LH는 2024년 3월 「2030 LH OSC 주택 로드맵」을 수립하고, 모듈러주택 표준평면 개발을 포함하는 모듈러 공동주택 설계 표준화 연구용역¹⁴⁾에 착수함
- 연구용역은 다음과 설계 표준화 추진전략 및 방안을 담고 있음
 - 모듈러주택 표준평면 설계(안)
 - 36㎡ 기본형, 특화형(주방·거실)
 - 46㎡ 기본형, 특화형(주방·거실)
 - 54㎡ 2베이 기본형, 특화형(주방·거실)
 - 54㎡ 3베이 기본형
 - 36㎡ → 54㎡ 파생형(확장)
 - 54㎡ → 36㎡ 파생형(축소)
 - 모듈러주택 표준평면 BIM 모델링 활용방안
 - 모듈러주택 표준평면 실물 Mock-up 제작 프로세스
 - 모듈러주택 설계기준
 - 건축설계기준 제시: 일반사항, 단위모듈, 모듈정합(MC), 접합부, 실내공간, 설비공간, 단지계획, 외관디자인, 성능기준
 - 구조설계기준 제시: 구조설계 가이드, 유의사항, 하중 및 하중조합, 성능기준, 유닛의 구성방법, 접합부, 내진설계, 구조해석 모델링 방법
 - 모듈러주택 경제성 확보 방안
 - 철골구조 최적화를 통한 공사비 절감
 - 단지 규모 발주를 통한 노동생산성 향상
 - 모듈 표준화 및 동일 모듈 반복생산 확대를 통한 원가 절감
 - 제품화 기반 연간단가 규모 대량생산을 통한 공사비 절감
 - 모듈러주택 설계 표준화 방안
 - 국토부 표준설계도서 인정 활용 및 인정 대상의 확대(「표준설계도서 등의 운영에 관한 규칙」, 국토교통부령 제1363호, 2024.7.12)
 - 표준평면의 조달청 모듈러주택 물품 등록(세부품명 신설 등)

14) 아주대학교 외, “모듈러 공동주택 설계 표준화 연구용역”, LH공사, 2025.11

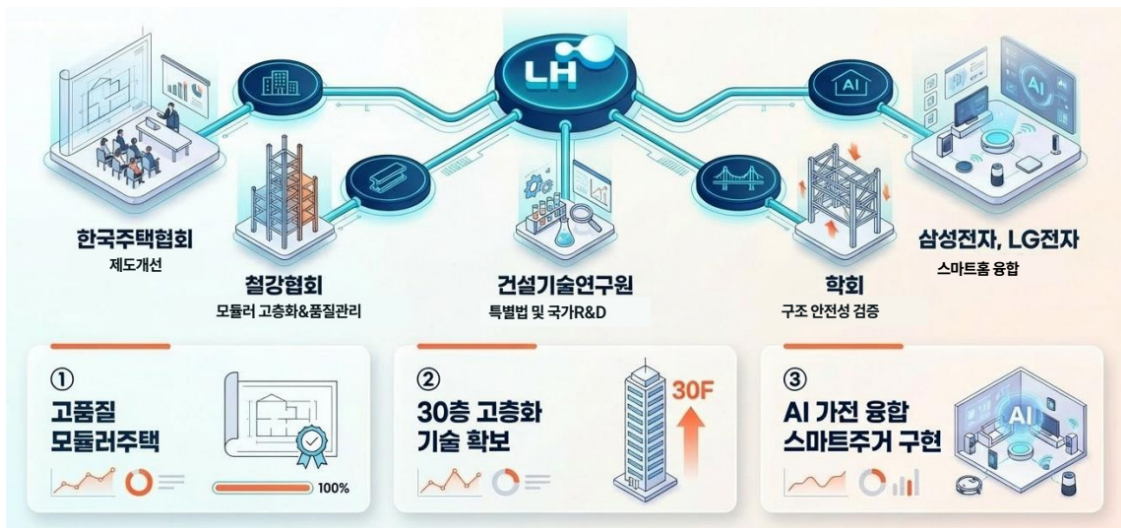
- 국토부는 특별법에 포함되어 있는 표준화 기준 등 세부기준 개발을 위한 국토교통 R&D 사업을 추진·기획 중에 있으며, 모듈러 건축의 제반 표준화 기준이 마련되기 위해서는 아래와 같은 사항들이 포함되어야 함
- 모듈러 건축물 표준평면
 - 공동주택, 준주택, 일반건축물(오피스 등) 등 건축물 유형별
 - 철강, PC, 목조 등 구조재료별
 - 발주기준
 - 공공공사 발주기준
 - 민간공사 발주기준
 - 설계기준
 - 건축계, 구조, 전기·정보통신·소방설비 등 설계기준
 - 모듈러 건축공법의 합성 및 복합구조 적용에 대한 설계기준
 - 공정 및 시공 등 건설기준
 - 표준공정에 의한 공기산정기준
 - 표준시방서(공장제작, 현장설치, 마감공사, 하도급 등 구분)
 - 운송기준
 - 양중기준
 - 하자처리기준
 - 하도급 관리기준 등
 - 공사비기준
 - 표준품셈 및 표준시장단가
 - 원가계산 및 요율 등 적용기준
 - 기타 공사비 산정 및 지급을 위한 제반 기준
 - 감리 및 품질관리기준
 - 공장제작 감리기준
 - 현장설치 감리기준
 - 품질관리기준
 - 안전 및 환경관리기준 등

② 인증제도의 시행 준비

○ 특별법에 기반을 둔 모듈러 산업 및 시장 활성화의 또 다른 핵심 방안은 인증제도를 구축하는 것이며, 국토부는 현재 국토교통 R&D를 통해 표준화 기준 마련과 함께 인증제도 구축을 위한 검토를 진행 중이고, LH공사는 한국철강협회와 함께 자체적으로 인증제도 구축 및 선도사업을 추진하고 있는 상황임¹⁵⁾¹⁶⁾

- LH는 2026년 3월 모듈러주택 사업설명회를 통해 아래와 같은 내용으로 모듈러주택 품질인증제도 선도사업을 추진하기로 발표함

- 지난해 1,006호이던 LH 모듈러주택 발주를 올해는 2,076호로 늘리고(106% 증가), 2030년까지 연간 3,000호까지 발주를 확대한 후 2030년 이후에는 연간 5,000호 규모로 공공 모듈러주택 시장을 확대시키고자 함
- 또한 모듈러 표준평면 기반 제품화(조달청 나라장터 물품 등록 등)로 대량생산의 기틀을 마련하고, 산학연 협업과 한국철강협회와의 공동연구로 모듈러주택 품질인증제도 시행의 기반을 마련하는 등 기술 고도화를 추진키로 함
- 품질인증제도는 한국철강협회가 대한건설정책연구원 연구용역을 통해 모듈러 공장에 대한 생산인증제도 기반을 구축하고, LH는 토지주택연구원과 함께 건축인증제도의 기반을 자체 구축하는 것으로 현재 공동연구를 진행 중임



〈그림 3-1〉 LH 모듈러주택 기술 고도화 추진계획

자료: LH공사, 2026 모듈러주택 사업설명회, 2026.3

15) LH공사, “2026년 LH 모듈러주택 사업추진 전략”, LH 주거혁신처 사업설명회, 2026.3.12

16) 대한건설정책연구원, “모듈러주택 생산(공장) 인증제도 구축 연구”, 한국철강협회, 2026.4~2027.9

- 생산인증제도는 모듈러 공장에 대한 인증평가를 통해 품질관리체계 구축, 자동화율 등을 평가하여 등급에 따라 인센티브가 부여될 수 있으며, 모듈러 공장 기술 고도화를 유도하고자 하는 방향으로 구축될 것으로 보임
 - 생산인증 등급(안) 예시
 - 기본등급(Level 1): 인증획득의 최소 요건
 - 중간등급(Level 2): 입찰 또는 건축인증 시 가점 부여
 - 상위등급(Level 3): 별도의 인센티브 부여
 - 반면, 건축인증제도는 인증을 받은 공장에서 생산된 부재·모듈을 사용하고 건축물에 대한 인증평가를 통해 품질관리 강화 및 공장제작률 극대화를 통해 모듈러주택 품질 균일성을 확보하고자 하는 방향으로 논의 중임
 - 건축인증 등급(안) 예시
 - 기본등급(Level 1): 마감공사 공장제작률 55~65% 수준
 - 중간등급(Level 2): 마감공사 공장제작률 65~75% 수준(입찰자격으로 적용 가능)
 - 상위등급(Level 3): 마감공사 공장제작률 75% 이상(기술 가점 등 인센티브 부여)
 - 상기 등급(안)은 단순 예시에 불과하며 아직 연구가 진행 중이나, 향후 연구결과 등을 토대로 LH는 2026년 하반기 모집공고를 통해 신축매입임대를 모듈러주택으로 공급하는 시범사업을 선도적으로 추진하고 있는 상황임
 - 신축매입임대 약정 프로세스(안) 예시
 - 자격조건: 주택법 제51조에 따라 공업화주택 인정을 받은 자로서 매도 신청시점 인정 유효기간(5년) 내에 있는 자
 - 매도신청: 매도신청 시 모듈러 제작사의 공장설비 및 모듈러 운송·설치계획 사전검토를 위한 모듈러주택 적용계획서 제출
 - 매입약정: 매입약정 체결 시 제작사의 제작도 및 설계도서, 주요 마감자재 적용표, 공사 내역서, Mock-up 제작계획서, 시공일정표 제출을 통해 매입약정 모듈러주택의 적정성 검토
- 특별법 시행의 가장 핵심이 되는 표준화 기준과 인증제도가 아직 마련되어 있는 상태는 아니지만, LH와 유관기관들이 합리적인 제도 마련을 위해 노력하고 있는 상황임. 따라서 모듈러 제도개선 추진에 따른 산업계 영향 진단을 통해 조속한 제도 정착과 저변 확산을 위한 방안 모색이 매우 중요한 시점임

IV. 모듈러 관련 제도의 전문건설업 영향

1. 모듈러 제도개선 추진의 산업계 영향¹⁷⁾

① 종합건설업계

- 모듈러 특별법에 의한 제도개선 추진이 종합건설업계에 미치는 영향 또는 업계의 전반적 인식·의견은 다음과 같이 요약됨
 - 모듈러 산업 전반의 활성화와 모듈러주택 보급 확산에 대한 기대감 상승
 - 대형건설사를 중심으로 모듈러 사업 참여(준비)자가 늘어날 것으로 예상
 - 건축물 또는 공동주택에 부분적으로 모듈러 공법을 적용하는 기업이 늘어나고, 더불어 PC 산업 증가에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상
 - 공장제작 비중 증가로 인한 업계 전체의 매출액 일부 축소 전망
 - 모듈러 시장 확대 시 모듈 제작·납품 등 제조업 영역의 비중 증가로 인해 건설사의 실제 매출액이 하락할 수 있을 것으로 진단
 - 그러나 공장을 가지고 제작사를 겸하는 건설사의 경우 모듈러 공사비 단가가 높은 점을 고려할 때 오히려 전체 매출액이 증가할 수 있음
 - 특별법 통과로 인센티브 적용이 가능해질 경우 일부 사업성 개선 예상
 - 공동주택의 경우 약 20~30% 가량 공사비가 비싸다고 진단되는 등 기존 공법 대비 일부 사업성이 떨어지는 문제점들이 용적률·건폐율·높이제한 완화 및 세제 혜택 등 인센티브 적용으로 사업성 개선 전망
 - 다만, 민간 분양·개발사업 등으로 모듈러 공법 적용이 확산되기까지는 많은 시간이 소요될 것으로 전망됨에 따라 공공사업 중심의 초기 시장이 형성될 것이라는 한계 존재

17) 모듈러 제도개선을 위한 특별법 추진의 산업계 영향 진단은 한국철강협회 모듈러건축위원회, 한국PC기술협회, OSC·모듈러산업협회를 비롯한 관련 전문가들이 국회토론회, 포럼, 세미나 및 위원회 회의 등을 통해 발제 또는 논의한 내용과 관련 언론보도자료 등을 종합적으로 고려하여 기술함

- 특별법 제14조(모듈러 건축공사의 시공자격)제2항에 대한 종합건설업계 반대로 인해 특별법 통과 난항 예상
 - 건설법에 규정에 의해 모듈러 공법(신기술 또는 특허권을 보유한 특정 공법)이 전체 공사 예정금액의 70% 이상 적용되는 경우 제작사인 전문건설사업자의 원도급 수주가 가능토록 한 특별법 제14조제2항은 종합건설업계가 강력하게 반대하고 있는 상황
 - 이는 기존 신기술 및 특허권을 보유한 특정 공법에 적용되는 규정이 모듈러 공법에도 동일하게 적용되는 것이며, 모듈러를 신기술 및 특허 공법으로 준용하는 것임
 - 실제로 대부분의 모듈러 공법은 신기술 또는 특허권을 보유하고 있음

〈표 4-1〉 모듈러 특별법(의안번호 15818)의 원도급 시공자격 규정

제14조(모듈러 건축공사의 시공자격)
① 모듈러 건축물을 건설하는 공사(이하 “모듈러 건축공사”라 한다)를 도급받으려는 자는 「건설산업기본법」 제9조에 따라 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제16조제1항제7호에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족한 경우에는 <u>모듈러 건축공사를 도급받으려는 자는 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하지 아니하고도 모듈러 건축공사를 도급받을 수 있다.</u>
③ 제1항 및 제2항에 따른 수급인은 「건설산업기본법」에서 정하는 바에 따라 하도급 할 수 있다.
④ 제1항 및 제2항에 따라 건설공사를 도급받으려는 자의 자격 요건, 계약 방법·절차, 발주자의 확인 의무 및 감독 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 전문건설업계

- 모듈러 특별법에 의한 제도개선 추진이 하도급 및 소규모 원도급을 주로 수행하는 전문건설업계에 미치는 영향 또는 업계의 전반적 인식·의견은 다음과 같이 요약됨
 - 소규모 모듈러 공사의 원도급 수주에 대한 기대감을 높일 수 있는 상황
 - 종합건설업계의 반대가 있으나, 특별법 제14조제2항에 근거해 제작사를 겸비한 전문건설사는 원도급 수주의 가능성이 열려있는 상황
 - 그러나 70% 이상 공장제작이 가능한 모듈러 생산설비를 갖춘 전문건설사는 극히 소수에 불과하고, 모듈러 공장을 소유한 제작사의 전문건설업 등록은 쉬운 일이기 때문에 실질적으로 전문건설사의 수주라기보다 제작사의 원도급(건설공사) 수주로 인식됨
 - 소규모 모듈러 건축인정제도의 적극 활용 필요
 - 소규모 모듈러 건축물의 경우, 인증제도(생산인증, 건축인증)가 아닌 일부 간소화 된 건축인정제도의 적용을 받게 됨

- 따라서 전문건설업체는 소규모 건축인정제도를 취득하는 방법으로 소규모 모듈러 공사에 대한 원도급 수주를 확대해가는 전략이 유효할 수 있음
 - 소규모 건축인정을 받을 경우 건축허가 등 인허가 절차상의 특례가 있고, 감리 업무 등에 있어서도 일정 부분 간소화 혜택이 존재하며, 유사한 건축물에 반복 적용이 가능하다는 장점이 존재함
 - 다만, 소규모 건축인정은 생산인증을 받은 공장에서 생산된 부재 등을 건축물에 적용해야 하며, 아직 구체적인 인정의 절차나 방법이 나와 있지 않기 때문에 전문건설사의 적극적 시장진출이 어느 정도 가능할지 속단하기 어려운 상황임
- 모듈러 공장의 세부공정에 대한 분업화·전문화 대응 필요
- 모듈러 공법이 확산되면 전문건설업체의 하도급 물량 감소의 피해가 크게 우려될 수 있음
 - 모듈러 공법의 경우에도 세부공정 및 건축요소별로 분업화·전문화에 의한 기술 고도화가 필수적으로 요구됨
 - 따라서 세부공정별 기존 현장시공 기술력이 확보된 전문건설사가 모듈러 공장제작 과정에 하도급으로 참여해 요소기술을 고도화 시켜나가야 할 것임

③ 전기·정보통신·소방시설업계

- 모듈러 특별법에 의한 제도개선 추진이 전문공사의 영역인 전기·정보통신·소방설비공사 업계에 미치는 영향 또는 업계의 전반적 인식·의견은 다음과 같이 요약됨
- 전기·정보통신·소방설비는 각각의 개별법에 의한 분리발주 대상공사임
 - 과거 건설산업선진화위원회 등에서 건설사업 효율성 제고를 위해 통합발주 활성화를 추진하고자 했을 때마다 각 업계의 강력한 반대에 부딪힌 바 있음
 - 특별법 제28조(모듈러 건축에 대한 특례)제2항에 대한 전기·정보통신·소방설비공사 업계의 강력한 반대로 인해 특별법 통과 난항 예상
 - 표 4-2에 제시된 바와 같이 특별법 제2조제2항은 공사의 성질 또는 기술관리상 분리하여 발주하는 것이 곤란하거나, 사전제작률이 일정 수준 이상인 경우 등 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에 통합발주가 가능하도록 규정하고 있음
 - 실제 정부에서 모듈러 산업의 활성화를 위해 특별법을 추진하게 된 주된 배경 중 하나가 이와 같은 분리발주로 인한 공장제작-현장설치의 비효율성이었기 때문에 제28조제2항은 특별법 추진의 중요한 배경이 되었던 규정에 해당됨
 - 따라서 제28조제2항에 대한 조율 내지 새로운 대안의 모색이 필요할 것으로 판단됨

〈표 4-2〉 모듈러 특별법(의안번호 15818)의 분리발주 예외규정

제28조(모듈러 건축에 대한 특례)

- ① <생략>
- ② 건축인증을 받은 모듈러 건축물의 건축공사로서 공사의 성질상 또는 기술관리상 분리하여 발주하는 것이 곤란하거나, 사전제작률이 일정 수준 이상인 경우 등 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 공사의 경우에는 다음 각 호의 법률 규정에도 불구하고 해당 공사를 통합하여 발주할 수 있다.
1. 「전기공사법」 제11조에 따른 전기공사 및 시공책임형 전기공사관리의 분리발주에 관한 규정
 2. 「정보통신공사법」 제25조에 따른 도급의 분리에 관한 규정
 3. 「소방시설공사법」 제21조제2항에 따른 도급의 분리에 관한 규정
- ③~④ <생략>

④ 설계 및 감리업계

- 모듈러 특별법에 의한 제도개선 추진이 건축설계 및 감리업계에 미치는 영향 또는 업계의 전반적 인식·의견은 다음과 같이 요약됨
- 건축사단체를 비롯한 건축설계 관련 업계는 소규모 모듈러 건축물 인정에 있어 인정서가 설계도서 제출을 갈음하는 것에 대하여 반대 입장을 나타낼 수 있음
 - 인허가 과정에서 설계도서 제출은 건축사의 고유 업무이며, 모듈러를 활용한다고 하더라도 현장시공이 일정 부분 수반되며 건축물 제반 설계조건이 달라질 수 있어 모듈러 건축물도 설계도서의 제출·검토는 필요하다는 의견임

〈표 4-3〉 모듈러 특별법(의안번호 15818)의 설계도서 예외규정

제31조(소규모 모듈러 건축물 인정의 특례)

- ① 제29조제1항에 따라 소규모 모듈러 건축물 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.
- ② 허가권자등은 인정건축물에 대한 건축허가등을 하는 경우 소규모 모듈러 건축물에 대한 인정 과정에서 검증된 구조안전 및 설비기준 등에 대한 검토를 생략하고, 해당 대지의 안전·건축선 및 조경 등 대지와 관련된 사항만을 검토하여 건축허가등을 할 수 있다.
- ③~④ <생략>

- 감리업계는 건축인증은 제28조제3항, 소규모 모듈러 건축물 인정은 제31조제4항에 따라 특별법이 정한 감리기준에 따라 감리 업무를 수행하는 경우 건축법, 주택법 및 건설기술진흥법에 따른 감리 업무를 수행한 것으로 보는 규정에 대해 반대 일정 부분 입장일 수 있는 상황임

- 이는 감리 업무의 수행원칙에 대해 기존 법률과의 상충 문제가 나타날 수 있고, 감리대가 기존의 차이를 유발할 수 있다는 우려에서 비롯됨
- 그러나 아직 모듈러 특별법 상의 감리기준이 나와 있지 않은 상황이기 때문에 경과를 관망하고 있다고 볼 수 있음

〈표 4-4〉 모듈러 특별법(의안번호 15818)의 감리 예외규정

제28조(모듈러 건축에 대한 특례)
①~② <생략>
③ 건축인증을 받은 건축물의 공사감리자(「주택법」에 따른 감리자 및 「건설기술 진흥법」에 따라 건설사 업무관리 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>

⑤ 중소기업 자재업계

- 모듈러 특별법에 의한 제도개선 추진이 중소기업 자재업계에 미치는 영향 또는 업계의 전반적 인식·의견은 다음과 같이 요약됨
 - 공사용 자재의 직접구매 의무를 예외로 하는 조항에 대한 반대 입장
 - 중소기업은 제조업이 주를 이루고 있으며, 중소기업중앙회(KBIZ)를 비롯한 중소기업 단체들은 공사용 자재 직접구매제도의 확대·유지가 매우 중요한 정책 사안임
 - 반면, 공장제작이 주를 이루는 모듈러 건축물은 전기·정보통신·소방시설공사에 대한 분리발주 예외와 함께 공사용 자재 직접구매를 예외로 해달라는 요구가 제작사·시공사로부터 많이 건의되어 오던 사안임
 - 아직까지는 모듈러 건축시장 규모가 크지 않아 지금 단계에서는 큰 영향이 없을 듯하나, 특별법 시행 등으로 향후 시장 규모가 커질 것을 대비해 중소기업 자재업계와의 합리적인 대안 모색이 필요할 수 있음
 - 그러나 모듈러 건축물에 들어가는 자재들은 건축물의 성능과 품질에 크게 영향을 미칠 수 있고, 구조부재와의 결합성능이 중요하다는 측면이 함께 고려되어야 할 것임

〈표 4-5〉 모듈러 특별법(의안번호 15818)의 공사용 자재 직접구매 예외규정

제28조(모듈러 건축에 대한 특례)

- ①~③ <생략>
- ④ 건축인증을 받은 건축물의 건축공사로서 공사용 자재 직접구매 시 공사의 품질확보가 곤란하거나 공사비용이 증가할 것으로 예상되는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률」 제12조제3항에도 불구하고 공사용 자재의 직접구매 의무를 적용하지 아니할 수 있다.

⑥ 지자체 등 발주기관

- 모듈러 특별법에 의한 제도개선 추진이 지자체 및 관련 공기업 등에 미치는 영향 또는 관계자들의 일부 인식·의견은 다음과 같이 요약됨
- 모듈러 산업 활성화에 있어 지자체 공사발주 확대가 매우 중요함¹⁸⁾
 - 모듈러 산업은 현재 공공이 공동주택을 중심으로 선도하고 있으나, 궁극적으로 민간에서의 모듈러 건축물 도입 및 활성화가 중요함
 - 민간 활성화로 가는 중간 과정으로 지자체 및 관련 공기업들의 소규모 모듈러 건축물 공사 발주 확대가 필요함
 - 지자체 및 관련 공기업의 모듈러 공사발주를 위해서는 공사 전 과정에 대한 발주 및 관리 가이드라인이 필요함
 - 가이드라인의 가장 핵심적인 내용은 건설기준과 인증제도라 할 수 있고, 여기에는 발주 절차를 비롯한 공사비산정기준, 관리·감독 절차서 등이 포함되어야 함
 - 따라서 지자체 및 관련 공기업의 모듈러 공사발주를 지원하기 위한 기준 및 절차서가 마련될 필요가 있음

18) 유일환, “법제도 측면에서의 OSC·모듈러 산업 활성화 방안”, 국회 포럼(신영대의원 공동주최) 발제자료, 2025.12.16

2. 건산법 상의 모듈러 관련 제도 반영 방안

① 모듈러 특별법의 건산법 연관성 진단

- 모듈러 특별법과 건산법의 상호 연관성을 진단하고 이에 대한 개선방안을 모색하는 것은 다음과 같은 측면에서 매우 중요함
 - 모듈러 산업 활성화는 전문건설업으로의 저변 확산이 매우 중요하며, 이를 위해서는 건산법 상의 모듈러 관련 제도개선이 필요함¹⁹⁾
 - 건산법은 “건설공사의 조사, 설계, 시공, 감리, 유지관리, 기술관리 등에 관한 기본적인 사항과 건설업 등록 및 건설공사 도급 등에 필요한 사항을 정함으로써 건설공사의 적정한 시공과 건설산업의 건전한 발전을 도모함을 목적”으로 하고 있으므로 모듈러 산업이 제조업의 영역을 넘어 건설공사로 자리를 잡기 위해서는 건산법 상의 모듈러 도입에 관한 조치가 필요함
 - 또한, 모듈러 공사가 건설공사로 발주되어야 하도급 보호·육성, 하자처리, 보증 등의 적절한 관리조치가 가능해짐
 - 정부(국토부)에서도 모듈러 제도개선 계획을 발표(2024.3)하며, 건산법 상의 업종별 업무내용에 모듈러 공법·기술 반영, 시공실적 조사체계 구축 방안 등을 추진기로 한 바 있음
 - 따라서 모듈러 특별법이 현행 건산법의 규정과 어떤 측면에서 연관성을 갖고 있으며 어떤 개선조치 등이 필요한지 진단이 필요함
- 현재 국회에 발의 중인 모듈러 특별법 규정이 현행 건산법과 어떠한 연관성을 갖는지는 다음과 같이 요약됨
 - 제2조: 모듈러 건축 관련 정의
 - 관련 정의규정 중 모듈러 건축기술, 모듈러 건축산업, 사전제작률 등 정의는 건산법 제2조(정의)와도 연관됨
 - 따라서 건산법 제2조(정의)에도 모듈러 산업과 모듈러 건설공사에 대한 정의 도입을 검토할 필요성이 있음
 - 제5조~제6조: 기본계획의 수립 및 다른 계획과의 관계
 - 제5조에 따른 모듈러 건축산업 활성화 기본계획 및 시행계획 수립은 건산법에 의한 건설

19) 대한건설정책연구원, “모듈러 산업 활성화를 위한 제도개선 및 저변 확산 방안”, 2025.1

- 산업진흥기본계획 및 건진법에 의한 건설기술진흥기본계획 등과 많은 연관성을 지님
- 특별법 제6조는 이러한 다른 계획들과의 관계를 중요하게 다루고 있으며, 관련된 계획과 조화를 이루도록 내용을 상호 고려토록 함
- 제8조: 모듈러 건축 활성화 시책을 위한 실태조사
- 제8조는 모듈러 건축산업 현황, 시장전망 및 기술개발 추이 등 실태조사를 하고 그 결과를 공표할 수 있도록 함
 - 이는 건산업 제23조 건설사업자의 시공능력 평가 및 공시 규정과도 많은 연관성을 지님
- 제9조: 표준화 기준의 마련
- 제9조는 모듈러 관련 제반 표준화 기준을 마련·보급토록 규정하고 있음
 - 이는 건산업이 정하고 있는 건설공사 발주 및 도급계약에 관한 기준, 하도급계약 및 관리 기준 등과도 밀접이 연관됨
- 제10조: 모듈러 건축지원센터의 설치·운영
- 제10조는 건축지원센터를 통해 모듈러 건축기술 정보의 수집 및 분석, 건축 실적 및 시장 정보의 조사·분석 및 데이터베이스 구축 등을 수행하도록 규정하고 있음
 - 이는 건산업 제24조가 규정하고 있는 KISCON에 의한 건설산업정보의 종합관리 내용과 매우 밀접히 연관되어 있음
- 제12조~제13조: 연구개발 및 기술보급 촉진, 전문인력의 양성
- 특별법은 모듈러 건축기술의 혁신과 경쟁력 강화를 위하여 모듈러 건축산업 발전에 필요한 연구개발과 기술보급을 위한 사업을 추진·지원토록 하고 있으며, 모듈러 건축 전문인력을 양성토록 하고 있음
 - 모듈러의 저변 확산을 위해서는 건산업 제47조에 의한 중소건설사업자 지원 및 제48조에 의한 건설사업자 간의 상생협력과도 연관성이 높음
 - 또한, 모듈러 기술자(엔지니어) 뿐 아니라 공장제작에 참여하는 기능공 양성도 중요하다는 차원에서 건산업 제56조 공제조합의 교육에 관한 사업, 제87조의2 건설전문인력 육성 및 관리를 위한 시책과도 연관성이 존재함
- 제14조: 모듈러 건축공사의 시공자격
- 제14조는 건산업 제9조에 따라 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록한 자에게 시공자격 등을 부여하고 있음
 - 또한, 건산업 제16조제1항제7호에 따라 전문건설업 등록을 한 제작사도 원도급 수주가 가능토록 하고 있음

- 따라서 건산법 상의 도급계약 및 하도급계약 관련 규정에서도 공장제작이 큰 비중을 차지하는 모듈러 공사계약 등에 관한 규정 검토가 필요함
- 제19조: 국고 보조 등을 통한 모듈러 건축 활성화 금융시책의 수립 및 시행
 - 제14조는 모듈러 건축을 지원하는 새로운 금융상품 개발, 신용보증기금·기술보증기금을 통한 모듈러 건축사업 및 연구개발 관련 신용보증과 보증 조건 우대 등을 할 수 있도록 규정하고 있음
 - 이는 건산법 제56조(공제조합의 사업)에 의한 건설관련 공제조합의 보증·공제·용자상품 등을 통한 조합원 지원사업과 매우 밀접하게 연관됨
 - 그러나 현재 특별법은 신용보증기금·기술보증기금을 통한 보증 지원 등이 제시되어 있을 뿐 건설기업들이 조합원의 자격으로 많이 활용하고 있는 건설관련 공제조합을 통한 보증 등 지원에 대한 근거규정이 없음
- 제22조~제25조: 모듈러 생산인증 및 모듈러 공장에 대한 지원 등
 - 특별법은 모듈러 건축 부재 등의 안정적인 생산과 모듈러 건축물의 품질향상 등을 위하여 생산인증제도를 시행하고, 모듈러 공장에 대한 지원을 하도록 규정함
 - 이는 건설공사 생산방식(생산체계)을 기존의 현장시공에서 공장생산 중심으로 전환하고, 생산인증제도를 통한 품질관리시스템을 구축하는 것임
 - 따라서 건산법 제2조 정의에서부터 제8조 건설업의 종류, 제9조 건설업 등록 등 건산법 전반에 대한 영향관계를 파악해서 상호 이해충돌이 없도록 공장생산 및 인증제도 시행에 대한 건산법 체계의 정비가 요구됨
- 제26조~제28조: 모듈러 건축인증 및 모듈러 건축에 대한 특례 등
 - 특별법이 규정하고 있는 모듈러 건축인증제도도 상기 생산인증제도와 마찬가지로 제22조 건설공사에 관한 도급계약의 원칙을 비롯한 하도급 관련 규정 등 건산법 전반에 대한 영향관계 파악 등이 매우 중요한 사안임
- 제29조~제31조: 소규모 모듈러 건축인정제도 등
 - 특별법에서 정하고 있는 소규모 모듈러 건축인정제도 및 인정에 따른 특례 등은 소규모 공사를 주로 수행하는 중소·전문건설업과 연관성이 높은 규정임
 - 이는 건산법 제16조 건설공사의 시공자격 등에서 정하고 있는 소규모 복합공사 규정 및 건산법 제29조 하도급 제한 등에서 정하고 있는 부대공사 관련 규정과도 매우 밀접하게 연관되어 있어 면밀한 검토가 필요함

② 건설법 상의 모듈러 관련 제도 반영 방안

- 상기에서 검토한 결과와 같이 모듈러 특별법은 기존의 건설공사 생산방식(생산체계)을 현장시공에서 공장생산으로 전환하고 인증제도 등을 활용하여 각종 특례를 부여한다는 측면에서 건설산업 및 도급계약과 하도급의 기본 원칙을 정하고 있는 건설법과 상당히 밀접한 영향관계에 있음. 또한, 모듈러 산업 활성화는 전문건설을 비롯한 건설기업들의 참여 제고를 통한 저변 확산이 매우 중요한 바, 특별법의 방향성을 고려한 건설법 상의 모듈러 관련 제도 반영 방안의 검토가 필요한 상황임. 따라서 다음의 표와 같이 건설법 상의 모듈러 관련 제도 반영 검토사항을 결론적으로 제시하고자 함

〈표 4-6〉 모듈러 특별법 추진에 따른 건설법 상의 제도 반영 검토사항

모듈러 특별법 관련 조항	특별법 주요 내용	건설법 관련 조항	건설법 제도 반영 검토사항	전문건설업 영향	
제2조	정의	모듈러 건축산업 등 정의규정	제2조	모듈러 산업/건설공사 정의 도입 검토	△
제5조~ 제6조	기본계획 수립 등	기본계획/시행계획 수립 및 관련 계획과의 조화	제6조	건설산업진흥기본계획 상의 모듈러 산업 관련 계획 수립 검토	△
제8조	실태조사	모듈러 건축산업 현황, 시장전망 등 실태조사	제23조	시공능력 평가/공시에 있어 모듈러 관련 시공실적 포함 검토	○
제9조	표준화 기준	모듈러 건설기준 등 제반 표준화 기준의 마련 및 보급	제22조 등	건설공사 도급계약 및 하도급관리 기준 등의 반영사항 검토	○
제10조	모듈러 건축지원센터	모듈러 건축 실적, 시장 정보 조사/분석 및 DB 구축	제24조	KISCON에 의한 건설산업정보 종합관리 업무와 연계성 검토	△
제12조~ 제13조	기술보급 및 전문인력 양성	연구개발 지원 및 기술보급 촉진, 모듈러 전문인력 양성	제47조 등	중소건설사업자 지원, 상생협력, 기능공 양성 사업과 연계성 검토	○
제14조	시공자격	건설법 규정에 따른 업종을 등록한 건설사업자의 도급	제9조, 제16조 등	전문건설사의 원도급 수주 및 하도급계약 규정 반영사항 검토	●
제19조	국고 보조 등	모듈러 금융상품 개발, 신보/기보를 통한 보증 조건 우대 등	제56조	건설관련 공제조합의 보증/공제/융자상품 등 활용방안 검토	●
제22조~ 제25조	모듈러 생산인증제도	품질향상 등을 위한 생산인증제도 시행과 모듈러 공장의 지원	제2조, 제9조 등	공장생산 시공방식의 건설업 정의/등록 등 건설법 영향관계 검토	○
제26조~ 제28조	모듈러 건축인증제도	건축기술 적용 수준과 사전제작률 등에 따른 예비인증/본인증 시행	제22조 등	도급계약 원칙을 비롯한 하도급 관련 규정 등 건설법 영향관계 검토	○
제29조~ 제31조	소규모 건축인증제도	소규모 모듈러 건축 인증제도 및 인정에 따른 특례 적용	제16조, 제29조 등	소규모 복합공사 및 부대공사(하도급 제한) 규정과 연계성 검토	●

범례: 전문건설업 영향 아주 높음 = '●', 높음 = '○', 보통 = '△'

V. 결론 및 제언

1. 연구결과 요약 및 정책 제언

- 모듈러 산업 활성화와 건축·주택 보급 확대는 인구/인력 감소 및 숙련공(기능인력) 부족, 건설산업 환경 및 경쟁력 요인의 변화, 건설현장 생산방식의 변화/진화, 건설공사 품질·안전 관련 규제 증가, 생산성 감소 및 건설비용(공사비) 증가 등 측면에서 정책적 관심이 매우 높은 상황임
 - 이러한 상황에서 국회는 지난해 말 모듈러 특별법을 발의하였고, 정부와 발주기관은 다양한 제도개선과 모듈러주택 발주 확대를 추진·계획하고 있음
- 2023년 이후 모듈러 건축·주택 시장이 크게 성장하고 있으나, 아직은 시장 성장의 초기 단계로 볼 수 있고, 특별법 추진 이후 제도·정책 환경에 따라 모듈러 시장의 성장세는 달라질 수 있음
 - 이러한 이유로 특별법 추진을 비롯한 모듈러 산업 활성화와 관련된 제도개선 노력이 매우 중요하며, 실질적인 변화의 기틀을 마련해가야 하는 시기임
- 지금까지의 논의 결과를 토대로 모듈러 산업 활성화를 위한 제도개선의 필요성이 높은 개선 분야는 기술적 측면과 정책적 측면으로 구분해 볼 수 있고, 아래와 같이 요약적으로 제시될 수 있음
 - 기술적 측면의 개선 및 지원이 요구되는 분야
 - 중고층화 기술 확보
 - 내화, 층간소음 등 주거성능 개선
 - 장수명 주택 적용기술과 연계
 - 프리패브 적용 확대 및 경량화
 - 가변성·수리용이성 향상

- PC 구조와 모듈러 구조의 융·복합(하이브리드 구조)
 - 기술의 표준화, 모듈화를 통한 생산성·효율성 향상(표준모델, 표준평면 도입 등)
 - R&D를 통한 실증·선도사업 추진 등
- 정책적 측면의 개선 및 지원이 요구되는 분야
- 건축규제 개선 및 합리화(내화기준 등)
 - 친환경 등 인센티브 도입(높이제한, 용적률, 건폐율 등)
 - 모듈러 특성을 반영한 적정공사비 확보
 - 표준화, 모듈화에 의한 생산성 향상 기술정책 수립
 - 제반 성능 및 기술기준 정비·수립
 - 공업화주택 인정제도의 개선 및 모듈러 건축·주택에 특화된 인증제도로 전환
 - 지원체계 정비(업종분류, 실적관리 등)
 - 감리, 지급자재, 분리발주 등 제도적 애로사항 해소
 - 자금 활용 및 사업 촉진을 위한 지원 등
- 이러한 내용들을 대부분 포괄하여 모듈러 특별법은 현재 모듈러 건축의 특성과 상충되는 건설규제 및 기준 개선, 발주물량 부족으로 발생하는 높은 공사비 문제 해결, 기술투자 유도 등 건설업이 당면한 여러 문제를 해결하고자 모듈러 건축의 정의 및 맞춤형 발주방식 도입, 설계·감리·공사기준 등 법령 정비, 보급 활성화를 위한 인증제도 및 지원 특례 등을 다음과 같이 마련하고자 함
- 특별법 제2조는 모듈러 건축·주택 관련 용어의 정의규정을 도입함(모듈러 건축기술, 모듈러 건축물, 모듈러 건축산업, 사전제작물, 공공 발주기관)
 - 특별법 제5조~제8조는 모듈러 건축산업 관련 기본계획 및 시행계획 수립 등에 대해 규정함(기본계획, 시행계획, 심의위원회, 실태조사 등)
 - 특별법 제9조~제13조는 모듈러 건축 활성화 기반 조성에 대해 규정함(표준화 기준, 건축지원센터, 협의체, 연구개발·기술보급, 전문인력 양성 등)
 - 특별법 제14조~제21조는 모듈러 건축물의 보급 확대에 대해 규정함(시공자격, 공동 계약 특례, 일괄입찰 특례, 공동주택의 모듈러 건축기술 적용, 진흥구역 지정, 국고 보조 등 금융시책, 규제 개선의 요청, 해외진출 지원 등)
 - 특별법 제22조~제25조는 모듈러 생산인증제도 시행 등을 규정함(모듈러 생산인증, 생산인증 사후관리, 생산인증의 취소, 모듈러 공장에 대한 지원, 입찰공고 명시 등)

- 특별법 제26조~제28조는 모듈러 건축인증제도 시행 등에 대해 규정하고 있음(모듈러 건축인증, 예비인증 및 본인증, 건축인증의 취소, 모듈러 건축의 특례, 통합발주, 감리 업무, 공사용 자재 직접구매 예외 등)
 - 특별법 제29조~제31조는 소규모 모듈러 건축인증제도에 대해 규정함(소규모 모듈러 건축물 인정, 인정의 취소, 인정의 특례, 감리 업무 등)
- 국토부는 상기 특별법 추진의 가장 핵심이 되는 표준화 기준 등 세부기준 개발을 위한 국토교통 R&D 사업을 추진·기획 중에 있으며, LH는 「2030 LH OSC 주택 로드맵」에 따라 모듈러주택 표준평면 개발을 포함하는 모듈러 공동주택 설계 표준화 추진전략 및 방안을 제시하고 있는 상황임
- 국토부는 R&D를 통해 표준화 기준 마련과 함께 인증제도 구축을 위한 검토를 진행 중이고, LH는 한국철강협회와 함께 자체적으로 인증제도 구축 및 선도사업 등을 추진 하고 있음
 - LH는 2026년 3월 사업설명회를 통해 모듈러주택 품질인증제도 선도사업을 신축매입 임대를 대상으로 추진하는 계획을 발표함. 품질인증제도는 한국철강협회가 대한건설 정책연구원 연구용역을 통해 모듈러 공장에 대한 생산인증의 기반을 구축하고, LH는 토지주택연구원과 함께 건축인증 기반을 자체 구축하는 것으로 현재 공동연구를 진행 중에 있음
- 특별법 시행의 가장 핵심이 되는 표준화 기준과 인증제도가 아직 마련되어 있는 상태는 아니지만, LH와 유관기관들이 합리적인 제도 마련을 위해 노력하고 있는 상황임. 따라서 모듈러 제도개선 추진에 따른 산업계 영향 진단을 통해 조속한 제도 정착과 저변 확산을 위한 방안 모색이 매우 중요한 시점임
- 특히 모듈러 산업 활성화는 전문건설업으로의 저변 확산이 매우 중요하며, 이를 위해서는 건산법 상의 모듈러 관련 제도개선이 필요함
- 현재 국회에 발의 중인 모듈러 특별법 규정이 현행 건산법과 어떠한 연관성을 갖는지를 검토한 결과 특별법의 다음과 같은 조항들이 연관될 수 있는 것으로 나타남
- 제2조: 모듈러 건축 관련 정의
 - 제5조~제6조: 기본계획의 수립 및 다른 계획과의 관계
 - 제8조: 모듈러 건축 활성화 시책을 위한 실태조사
 - 제9조: 표준화 기준의 마련

- 제10조: 모듈러 건축지원센터의 설치·운영
 - 제12조~제13조: 연구개발 및 기술보급 촉진, 전문인력의 양성
 - 제14조: 모듈러 건축공사의 시공자격
 - 제19조: 국고 보조 등을 통한 모듈러 건축 활성화 금융시책의 수립 및 시행
 - 제22조~제25조: 모듈러 생산인증 및 모듈러 공장에 대한 지원 등
 - 제26조~제28조: 모듈러 건축인증 및 모듈러 건축에 대한 특례 등
 - 제29조~제31조: 소규모 모듈러 건축인증제도 등
- 상기 검토 결과에 대한 건설법 상의 모듈러 관련 제도 반영 방안과 모듈러 산업의 저변 확산을 위한 전문건설업 참여 제고 방안 등을 검토한 결과는 다음과 같이 제안될 수 있음 (표 4-6 참조)
- 모듈러 특별법과 연계하여 건설법 제2조에 모듈러 산업 및 모듈러 건설공사에 대한 정의규정 도입 검토 필요
 - 건설법에 의한 건설산업진흥기본계획이 모듈러 특별법의 기본계획 등과 연계되도록 하는 조치 필요
 - 건설법에 의한 시공능력 평가/공시에 모듈러 건축·주택 관련 시공실적이 포함되도록 하는 방안 마련
 - 모듈러 특별법의 표준화 기준이 건설법의 도급계약 및 하도급관리 기준 등과 연계될 수 있도록 하는 검토 필요
 - 모듈러 건축지원센터의 건축 실적 및 시장 정보 DB 구축과 건설법에 의한 KISCON 데이터의 연동 필요
 - 건설법에 의한 중소건설사업자 지원제도 및 건설사업자간 상호협력, 관련 협회/공제 조합의 기능공 양성 사업에 모듈러 관련 내용이 포함되도록 하는 조치 필요
 - 제작을 수반한 전문건설사의 모듈러 건설공사 원도급 수주 및 관련 하도급계약 규정 명확화 필요
 - 모듈러 특별법의 국고 보조 등을 통한 금융상품 개발 및 보증 조건의 우대 등에 건설 관련 공제조합 참여 방안 마련
 - 생산인증제도를 구축·운영함에 있어 중소·전문건설사들이 시공에 참여하는 부분에 대한 인증을 획득하는 방안 마련

- 건축인증을 위한 평가시 부위별·공종별 기술력을 갖춘 전문건설사가 하도급으로 참여하는 방안에 대한 평가기준 마련
- 소규모 모듈러 건축인정제도를 건산법에 의한 소규모 복합공사 및 부대공사(하도급 제한) 규정과 연계하여 전문건설사의 모듈러 사업진출 제고 방안 마련

2. 후속 연구과제

- 특별법 등 모듈러 제도개선 추진의 산업계 영향을 진단하고, 모듈러 산업 활성화 및 저변 확산(전문건설업 참여 제고 등)을 위한 건산법 상의 모듈러 관련 제도 반영 방안 등을 검토한 결과, 대부분의 조치는 모듈러 특별법의 하위법령 및 세부기준이 어떻게 수립될 것인지에 따라 달라질 수 있을 것임
- 상기에서 검토한 대부분의 제안사항들에 대한 추가 논의가 필요하겠으나, 모듈러 산업이 기존 건설산업과 상호 유기적으로 정착되어 조기에 저변 확산을 수반한 활성화 기조로 들어서기 위해서는 다음의 4가지에 대한 구체적인 방안 마련이 우선적으로 필요하므로 이에 대한 후속연구가 수행되어야 함
 - 시공기술 구체화: 정의규정 및 표준화 기준, 인증제도 마련 등에 있어 사전제작률이 높은 모듈러가 PC, 프리패브 등과 함께 상호 유기적으로 제조화건설(OSC)의 저변을 확장시켜 갈 수 있도록 시공기술 분류 및 유형 구체화 연구
 - 협력모델 발굴: 연관산업(전기, 정보통신, 소방, 중소기업 자재업체 등)과 공장제작, 현장설치 등에 있어 모듈러 건축의 효율성을 높이면서 각 산업이 갖는 본연의 역할을 다할 수 있도록 하는 협력모델 마련 연구
 - 전문화 기반 구축: 모듈러 공장제작·현장설치 과정의 각 단계별/공정별로 세부분야별 또는 부위별 전문성을 확보한 전문건설사가 제작에 참여하여 품질, 안전 및 생산성 측면에서 전문성이 지속 강화될 수 있도록 하는 시스템 연구
 - 표준화 기틀 마련: 모듈러를 활용한 공기단축과 생산성·효율성 제고 등을 위해서는 제품·부재의 규격화 및 요소기술 표준화가 매우 중요하므로 정부/기업/분야별 전문가들이 참여하는 OSC·모듈러 산업 표준화 프레임워크 구축 연구

- 유일한, 선임연구위원(ihyu71@ricon.re.kr)

참고문헌

- 대한건설정책연구원, 모듈러 산업 활성화를 위한 제도개선 및 저변 확산 방안, 2025.1
- 대한건설정책연구원, 전문건설업 발전을 위한 공업화건축 활성화 방안, 2011.12
- 대한건설정책연구원, 전문공사 모듈러 생산방식 도입 및 활성화 연구, 2020.2
- 아주대학교 외, 모듈러 공동주택 설계 표준화 연구용역, LH공사, 2025.11
- 유일한, 모듈러 특별법 추진의 배경과 향후 과제, RICON 건설브리프 제97호, 2026.2
- 유일한, 법제도 정비를 통한 모듈러주택 인증 및 산업 활성화, 건설정책저널 통권 제61호, 2026.4
- 유일한, 법제도 측면에서의 OSC·모듈러 산업 활성화 방안”, 국회 포럼 발제자료, 2025.12.16
- 조봉호, 프리팹 건축 시스템의 이해, 프리패브 건축세미나 자료집, 2019.10.15
- 한국철강협회, 고층형 모듈러 건축 구조설계 가이드 마련 및 모듈러 시장조사 연구, 2026.3
- 한국철강협회, 모듈러 건축시장 조사 및 전망, 2022.5
- 한국철강협회, 모듈러 건축의 이해 - 모듈러 건축의 설계, 제작 및 시공 가이드, 2021.3
- 한국철강협회, 모듈러 주택 활성화를 위한 법제도개선 방안, 2025.1
- 한국철강협회·아주대학교, 모듈러건축위원회 발표자료, 2026.5.12
- 한국철강협회·아주대학교, 표준형 K모듈러 주택기술 개발 현황, 2025.9
- LH공사, 모듈러·PC 주택 활성화 방안, 2024.3
- LH공사, 2026년 LH 모듈러주택 사업추진 전략, LH 주거혁신처 사업설명회, 2026.3.12
- McKinsey & Company, Modular construction: From projects to products, 2019.6
- <https://likms.assembly.go.kr/> <국회 의안정보시스템>
- <https://www.law.go.kr/> <법제처 국가법령정보센터>

건산법 상의 모듈러 관련 제도 반영 및 전문건설업 영향 분석

2026년 5월 인쇄

2026년 5월 발행

발행인 김희수

발행처 **대한건설정책연구원**

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)

TEL (02)3284-2600

FAX (02)3284-2620

홈페이지 www.ricon.re.kr

등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

I S B N 979-11-5953-219-1 (93320)

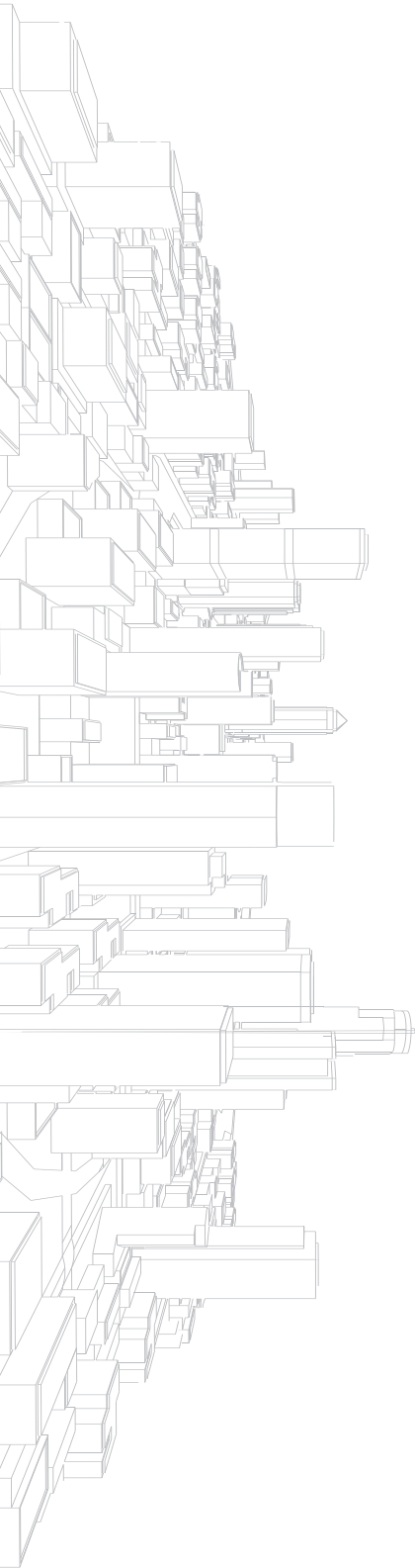
인쇄처 경성문화사(02-786-2999)

· © · 대한건설정책연구원 2025

발행처 대한건설정책연구원
발행인 김희수
등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층
(신대방동, 전문건설회관)

Tel. 02 3284 2600
Fax. 02 3284 2620
<http://www.ricon.re.kr>



RICON
대한건설정책연구원

