



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《모듈러주택의 건설기준 및 인증제도 등》

■ 한준호의원 대표발의(의안번호 제2210840호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 모듈러주택의 건설기준 및 인증제도 등(안 제53조의2 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 한준호의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 13.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 16.

II. 제안이유 및 주요내용

공업화주택은 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤식 등 공업화공법으로 건설하는 주택으로서, 현행법에서는 공업화주택의 인정 및 건설 촉진에 관한 규정을 두고 있음.

그런데 공업화주택 중 모듈러주택은 표준화된 건축 모듈(전체를 이루는 구성요소)을 공장에서 70% 이상 제작하고 현장에서 설치·조립하는 건축공법으로 건설한 주택으로서, 균일한 품질유지 및 대량생산을 통한 건축비 절감이 가능한 장점이 있어 모듈러주택의 건설을 촉진할 필요성이 제기됨.

이에 모듈러주택 인증제도를 도입하고 행정상·세제상 지원 및 인증등급에 따른 건폐율·용적률·높이제한 등 특례를 두어 모듈러주택의 공급을 촉진하려는 것임(안 제53조의2 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 모듈러주택의 건설기준 및 인증제도 등(안 제53조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제53조의2(모듈러주택의 건설기준 및 인증제도 등) ① 국토교통부장관은 표준화된 건축 모듈을 공장에서 제작하고 현장에서 설치·조립하는 공법을 적용하여 건설하는 공업화주택(이하 “모듈러주택”이라 한다)의 건설기준을 정하여 고시할 수 있다.</u> <u>② 국토교통부장관은 모듈러주택의 건설을 촉진하기 위하여 제1항의 건설기준에 따라 모듈러주택 인증제도를 시행할 수 있다.</u> <u>③ 국가, 지방자치단체 및 공공기관의 장은 모듈러주택을 공급하는 사업주체 및 모듈러주택 취득자에게 법률 등에서 정하는 바에 따라 행정상·세제상의 지원을 할 수 있다.</u> <u>④ 국토교통부장관은 제2항의 인증제도를 시행하기 위하여 인증기관을 지정하고 관련 업무를 위탁할 수 있다.</u> <u>⑤ 제2항의 인증제도의 운영과 관련하여 인증기준, 인증절차, 수수료 등은 국토교통부령으로 정한다.</u> <u>⑥ 제2항의 인증제도에 따라 국토교통부령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받은 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율·용적률·높이제한을 완화할 수 있다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

「주택법」(이하 법령은 생략함) 제51조제1항¹⁾에 따라 국토교통부장관은 주요 구조부 또는 세대별 주거공간의 전부 또는 일부를 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤형 등 공업화공법으로 건설하는 주택을 “공업화주택”으로 인정할 수 있고, 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 사업주체에게 공업화주택을 건설하도록 권고할 수 있음(제53조제1항²⁾).

건축사 1인 이상과 건축구조기술사 또는 건축시공기술사 1인 이상을 보유한 자가 건설하는 공업화주택에는 주택 관계 법령에 따른 설계도서 작성기준, 냉·난방설비 기준 및 기준척도의 규제가 적용되지 않고, 「주택법」 및 「건축사법」에 따른 감리가 면제되는 등의 특례가 인정됨(제53조제2항³⁾).

1) 「주택법」

제51조(공업화주택의 인정 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부분을 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤형 등 공업화공법으로 건설하는 주택을 공업화주택(이하 “공업화주택”이라 한다)으로 인정할 수 있다.

1. 주요 구조부의 전부 또는 일부
2. 세대별 주거 공간의 전부 또는 일부[거실(「건축법」 제2조제6호에 따른다)·화장실·욕조 등 일부로서의 기능이 가능한 단위 공간을 말한다]

2) 「주택법」

제53조(공업화주택의 건설 촉진) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 사업주체가 건설할 주택을 공업화주택으로 건설하도록 사업주체에게 권고할 수 있다.

3) 「주택법」

제53조(공업화주택의 건설 촉진) ② 공업화주택의 건설 및 품질 향상과 관련하여 국토교통부령으로 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자가 공업화주택을 건설하는 경우에는 제33조(주택의 설계 및 시공)·제43조(주택의 감리자 지정 등)·제44조(감리자의 업무 등) 및 「건축사법」 제4조(설계 또는 공사감리 등)를 적용하지 아니한다.

「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령)

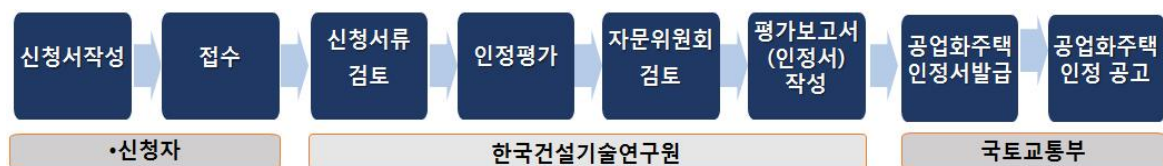
제7조(적용의 특례) ① 법 제51조에 따른 공업화주택 또는 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 공업화주택의 경우에는 제13조(기준척도) 및 제37조제1항(난방설비 등)의 규정을 적용하지 아니한다.

「주택건설기준 등에 관한 규칙」(국토교통부령)

제14조(건축사의 설계·감리를 받지 아니하는 공업화주택의 건설자) 법 제53조제2항에서 “국토

공업화주택의 인정에 관한 국토교통부장관의 권한은 한국건설기술연구원⁴⁾이 위탁받아 평가 및 인정서 발급 업무를 수행하고 있음(「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」 제54조⁵⁾).

[표 1] 공업화주택 인정 절차



※ 자료: 국토교통부

공업화주택에는 모듈러공법, PC 공법 또는 패널라이징 공법 등의 다양한 건설공법으로 건설된 주택이 포함되는데, 이중 모듈러공법⁶⁾은 공장에서 제작한 단위유닛 형태의 모듈을 현장에 운반·조립하여 건축물을 완성하는 공법으로서 품질을 균일하게 관리할 수 있는 장점이 있음.

교통부령이 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자"라 함은 건축사법에 의한 건축사 1인이상과 국가 기술자격법에 의한 건축구조기술사 또는 건축시공기술사 1인이상을 보유한 자를 말한다.

4) 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조 및 [별표]에 따라 설립된 과학기술정보통신부 산하의 정부출연연구기관으로, 건설 및 국토관리 분야의 원천 기술 개발과 성과확산을 통해 건설산업 발전과 국민 삶의 질 향상 및 국가 경제·사회 발전에 기여하는 것을 임무로 함.

5) 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」

제10조(다른 법령과의 관계) 민간위탁사무에 관하여는 다른 법령에 특별한 규정이 없으면 이 영에서 정하는 바에 따른다.

제54조(국토교통부 소관) ① 국토교통부장관은 「주택법」 제51조제1항에 따른 공업화주택의 인정 및 같은 법 제52조에 따른 인정 취소에 관한 사무를 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조 및 별표에 따라 설립된 한국건설기술연구원에 위탁한다.

6) 모듈러주택의 개념과 장점·기대효과에 대해서는 [참고] 참조

[표 2] 공업화주택 건설공법 비교

구분	모듈러공법	PC공법 (Precast Concrete)	패널라이징 공법
형상			
재료	철골라멘조(철골기둥/보)	PC라멘(PC기둥/보/슬라브)	목재/철골
방식	철골 기둥/보, 콘크리트바닥, 벽체, 전기배선, 가구 등이 갖춰진 박스 형태의 모듈을 적층	철근·콘크리트로 공장 제작한 기둥, 보, 벽체, 천장 등 부재를 현장에서 접합	바닥, 벽면, 지붕 등 주요 부재를 판재(2D)로 공장 제작하여 현장에서 조립
장점	내부 구조를 공장에서 70% 이상 생산하여 균일한 품질 관리에 유리	부재 크기가 작아 운송·조립에 유리하며, 규격화되어 대량생산 가능	부재가 판재 형태로 운송이 편리하며, 다양한 건축형태 구현 가능
단점	-내부 구조가 변형·파손되지 않도록 운송 필요 -무게가 무거워 양중작업도 고비용	-접합부 방수 처리 등 현장 작업 추가 -누수 등 하자 발생에 취약	-현장 작업 추가 -공법 특성상 고층 건물은 건축하기 어려움

※ 자료: 국토교통부

개정안 제53조의2는 현행법에 따른 공업화주택 인정과 별도로 모듈러주택에 대한 인증제도를 신설하고 지원 및 특례를 부여하는 내용으로,

구체적으로 보면 모듈러주택의 정의를 ‘표준화된 건축 모듈을 공장에서 제작하고 현장에서 설치·조립하는 공법을 적용하여 건설하는 공업화주택’으로 하고(제1항), 국토교통부장관이 모듈러주택의 건설기준을 정하여 고시하면서 해당 기준에 따라 모듈러주택 인증제도를 시행할 수 있도록 하며(제1항 및 제2항),

모듈러주택을 공급하는 사업주체 및 모듈러주택 취득자에 대한 행정
상·세제상 지원(제3항)과 인증제도에 따라 국토교통부령으로 정하는
기준 이상의 등급을 인정받은 경우 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐
율·용적률 및 높이제한 완화의 특례(제6항)를 신설하고,

인증제도를 시행하기 위하여 국토교통부장관이 인증기관을 지정하고
관련 업무를 위탁할 수 있도록 하려는 것임(제4항).

참고로, 현행 「주택법」 제38조7)에서 장수명주택⁸⁾에 대하여 유사한
인증제도 및 특례 등을 규정하고 있음.

7) 「주택법」

제38조(장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 등) ① 국토교통부장관은 장수명 주택의 건설기준
을 정하여 고시할 수 있다.

② 국토교통부장관은 장수명 주택의 공급 활성화를 유도하기 위하여 제1항의 건설기준에 따라
장수명 주택 인증제도를 시행할 수 있다.

③ 사업주체가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 공급하고자 하는 때에는 제2항의 인증
제도에 따라 대통령령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받아야 한다.

④ 국가, 지방자치단체 및 공공기관의 장은 장수명 주택을 공급하는 사업주체 및 장수명 주택
취득자에게 법률 등에서 정하는 바에 따라 행정상·세제상의 지원을 할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 제2항의 인증제도를 시행하기 위하여 인증기관을 지정하고 관련 업무를
위탁할 수 있다.

⑥ 제2항의 인증제도의 운영과 관련하여 인증기준, 인증절차, 수수료 등은 국토교통부령으로 정
한다.

⑦ 제2항의 인증제도에 따라 국토교통부령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받은 경우 「국
토의 계획 및 이용에 관한 법률」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율·용적률
·높이제한을 완화할 수 있다.

8) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

23. “장수명 주택”이란 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필
요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다.

개정안은 공업화주택 중 모듈러주택에 대한 국가 인증제도 도입을 통하여 시장의 신뢰를 확보하고 인증의 기준이 되는 건설기준에 맞는 품질 향상 및 표준화를 유도함으로써 모듈러주택의 건설을 촉진하려는 취지로 이해됨.

다만, 장수명주택과 달리 공업화주택에는 기존에 국토교통부장관의 인정제도가 시행되고 있는바,⁹⁾ 공업화주택의 하나인 모듈러주택을 건설하려는 자가 현행 인정에 따른 규제 미적용 및 감리 배제 등의 특례와 개정안에 따른 인증 시 지원 및 건폐율·용적률·높이제한 완화의 인센티브를 모두 받기 위해서는 인정을 위한 성능·생산기준과 인증을 위한 건설기준을 다 충족하면서 인정 및 인증절차를 별도로 거쳐야 하는 불편을 겪을 수 있다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

9) 참고로, 공업화주택의 인정제도는 현행 「주택법」의 전신인 구 「주택건설촉진법」 개정(법률 제4530호, 1993. 3. 1. 시행)을 통하여 도입되었고, 장수명주택의 인증제도는 「주택법」 개정(법률 제1211호 개정, 2014. 6. 25. 시행)을 통하여 도입되었음.

「주택건설촉진법」(법률 제4530호, 1993. 3. 1. 개정 시행)

제45조(공업화주택등의 인정등) ① 건설부장관은 다음 각호의 1에 해당하는 주택을 건설하고자 하는 자에 대하여는 건설업법 제6조제1항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 의하여 이를 건설하게 할 수 있다.

1. 주요구조부의 전부 또는 일부를 건설부령이 정하는 성능 및 생산기준에 따라 조립식등 공업화공법에 의하여 건설하는 것으로 건설부장관이 인정하는 주택(이하 "工業化住宅"이라 한다)
2. 건설기술관리법 제18조의 규정에 의하여 건설부장관이 고시한 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 주택

[표 3] 현행법 및 개정안에 따른 인센티브 비교

구 분		현행법	개정안	
			한준호안	서범수안·허영안·한정애안
국토교통부장관의 권한 (근거 조문)		인정 (제51조)	인증 신설 (제53조의2)	인정 (제51조)
인센티브	설계도서 작성기준, 냉·난방설비 기준 등 미적용	○	×	○
	감리 면제	○	×	○
	건폐율·용적률·높이제한 완화	×	○	○
	행정상·세제상 지원	×	○	×

※자료: 조문 재정리

국토교통부는 모듈러공법만을 위한 인증제도의 신설(제2항)은 현재도 모듈러 방식의 공업화주택 인정사례가 다수 존재하고 모듈러주택은 공업화주택에 포함되는 개념이라는 점에서 유사한 제도를 신설하기보다 현행 공업화주택 인정제도의 개선방안을 검토하는 것이 바람직하며,

모듈러주택에 대한 건폐율·용적률·높이제한 완화 인센티브(제6항)의 경우 공업화주택 인정 시의 건폐율·용적률·높이제한 완화 인센티브 제공 등을 주요 내용으로 우리 위원회에 회부된 「주택법」 일부개정법률안들¹⁰⁾의 입법을 통하여 반영할 수 있다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

10) 서범수의원 대표발의안(의안번호 제2202438호), 허영의원 대표발의안(의안번호 제2204345) 및 한정애의원 대표발의안(의안번호 제2207541호)

[표 4] 공업화주택 인정 현황

업체명	인정주택 명칭	공법 유형	주택 유형	인정기간
(주)유창이앤씨	U'Vista M-1 Multi-storey Housing	3D 모듈러	공동주택	'20.7.6-'30.7.5
(주)KC산업	KCPM M-1 Multiplex Housing	3D 모듈러	공동주택	'21.12.15-'26.12.14
스타코(주)	CHS 공업화주택	3D 모듈러	공동주택	'22.5.16-'27.5.15
(주)에스와이테크	SY 공업화주택_PHS	3D 모듈러	공동주택	'23.3.16-'28.3.15
(주)포스코에이앤씨 건축사사무소	INNOHIVE Single Unit Type 1	3D 모듈러	공동주택	'23.5.23-'28.5.22
(주)엔알비	NRB 모듈러 공업화주택	3D 모듈러	공동주택	'24.3.27-'29.3.26
(주)플랜엠	PLANM-H	3D 모듈러	공동주택	'24.5.3-'29.5.2
금강공업(주)	KMC Type-A	3D 모듈러	공동주택	'19.8.1-'29.7.31
(주)대승엔지니어링	대승 엔지니어링-오티움	3D 모듈러	공동주택	'24.10.21-'24.10.20
성지제강	Sungji steel standard modular	3D 모듈러	공동주택	'24.12.13-'29.12.12
자이가이스트	자이가이스트 ADU	3D 모듈러	단독주택	'24.12.26-'29.12.25
(주)엠쓰리시스템즈	M3 Multi-Family Modular Homes	3D 모듈러	공동주택	'25.4.28-'30.4.27.

※자료: 국토교통부

한국주택협회는 모듈러주택 산업이 초기 단계로서 시장 규모가 작고 각종 규제와 지원 제도 미비로 사업성이 부족함에 따라 소수 기업의 연구 단계에 그치고 있으므로, 모듈러주택 산업 활성화를 위한 인센티브 부여(안 제53조의2제6항)가 필요하다는 의견을 제출함.

문 의 처

02)6788-5576

참고

모듈러주택 개념 및 장점

※ 자료: 국토교통부

□ 모듈러 주택의 개념

- 모듈러 주택이란 표준화된 건축 모듈을 공장에서 제작(70% 이상)하고, 현장에서 설치·조립하는 공업화 건축공법*으로 건설한 주택
- * 균일한 품질유지 및 대량생산으로 건축비 절감이 가능한 새로운 건축개념



□ 모듈러 주택의 장점 및 기대효과

- 시공의 정밀성이 향상되어 품질과 내구성이 일정하며, 공기가 단축되고 자원 재활용이 가능해 공사비가 절약됨
 - 일반적으로 공기단축률 50%, 재사용률 80%, 원가절감율 25%
- 저렴한 주택을 단시간내에 대량으로 공급이 가능하며, 필요시 이동·재배치 및 용도변환이 가능하여 유연한 형태로 활용이 가능
- 또한, 재활용이 불가능한 콘크리트 대신 재활용이 가능한 표준화된 부재의 사용으로 친환경적인 주택 공급이 가능