



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

모듈러 건축 활성화 및 지역 중소기업 상생에 관한 특별법안

검 토 보 고

《 모듈러 건축 활성화와 지역 중소기업 상생을 위한
제도적 기반 마련 》

■ 김종양의원 대표발의(의안번호 제2219497호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I. 김종양의원 대표발의(제2219497호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
II. 검토의견	4
1. 총괄	4
2. 제정안의 구성 및 주요내용	8
3. 주요내용 검토	12
가. 총칙(제1장) 관련(안 제1조부터 제4조까지)	12
나. 기본계획의 수립 등(제2장) 관련(안 제5조부터 제8조까지)	17
다. 모듈러 건축 활성화를 위한 기반 조성(제3장) 관련 (안 제9조부터 제13조까지)	22
라. 모듈러 건축물의 보급 확대(제4장) 관련 (안 제14조부터 제21조까지)	27
마. 모듈러 건축 인증 및 인정제도의 시행(제5장) 관련 (안 제22조부터 제31조까지)	39
바. 보칙(제6장) 관련(안 제32조부터 제38조까지)	48
사. 벌칙(제7장) 관련(안 제39조부터 제41조까지)	54

I. 김중양의원 대표발의(제2219497호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김중양의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2026. 6. 25.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

2. 제안이유

최근 건설 산업은 주택 공급 확대가 필요한 상황에서 현장 인력 부족 및 고령화, 안전사고 예방에 대한 사회적 요구 증대에 직면해 있음. 이러한 여건 속에서 건축물의 주요 구조부를 공장에서 사전 제작한 후 현장에서 조립·완성하는 모듈러 건축 공법은 기존 공법 대비 약 20~30%의 공기 단축이 가능하고 품질의 균일성 및 안전사고 저감에 유리한 건설 신기술로 주목받고 있음.

그런데 현행 법·제도는 여전히 현장 공사 중심의 기준과 규제를 일률적으로 적용하고 있어 모듈러 건축의 활성화와 산업 성장이 저해된다는 지적이 제기됨. 모듈러 건축에 적합한 설계·시공·감리 및 품셈 기준과 품질관리 체계가 충분히 마련되어 있지 않고, 정책 추진체계 역시 미비하여 공공 및 민간 부문에서의 체계적인 확산이 어려운 상황임.

한편, 모듈러 건축공사 발주 시 대형 건설사 위주로 시장이 편중될

경우 지역 중소 건설업체는 신산업 진입 기회를 원천적으로 박탈당할 우려가 있음. 고금리·원자재 가격 상승으로 지방 건설업체의 폐업·부도 위기가 심화되고 있는 상황에서, 모듈러 건축산업의 활성화와 지역 건설업 회복 및 국토 균형발전을 함께 고려할 필요성이 제기됨.

이에 「모듈러 건축 활성화 및 지역 중소기업 상생에 관한 특별법」 제정을 통해 모듈러 건축의 정의 및 맞춤형 발주방식과 설계·감리, 공사기준 등 법령 체계를 정비하고, 모듈러 건축물 보급 활성화와 산업발전 여건 조성, 지역업체 육성을 위한 인증체계, 규제완화 및 지원 특례를 마련하고자 하는 것임.

3. 주요내용

가. 이 법은 모듈러 건축산업의 활성화 기반조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 건설산업의 경쟁력 강화와 국민 경제 발전 및 지역경제 활성화에 이바지하는 것을 목적으로 함(안 제1조).

나. 국토교통부장관은 미리 관계 중앙행정기관의 장의 의견을 듣고, 모듈러 건축 심의위원회의 심의를 거쳐 모듈러 건축산업 활성화에 관한 기본계획을 5년마다 수립·시행하여야 하며, 기본계획에 따라 매년 모듈러 건축 활성화 시행계획을 수립·시행하여야 함(안 제5조).

다. 국토교통부장관은 모듈러 건축산업 활성화 및 생태계 조성 지원을 위하여 모듈러 건축 심의위원회를 구성·운영하여야 함(안 제7조).

라. 국가, 지방자치단체 또는 공공기관이 모듈러 건축공사를 발주하는

경우 공동계약을 체결할 수 있으며, 일정 규모 이상의 모듈러 건축 공사를 도급하는 경우 공동수급체에 지역업체를 국토교통부령으로 정하는 비율 이상이 되도록 함(안 제15조 및 제16조).

마. 국토교통부장관은 모듈러 건축 부재 등의 안정적인 생산과 모듈러 건축물의 품질향상을 위하여 「건축법」에 따른 주요구조부 또는 건축물의 전부를 생산하는 공장을 품질기준 및 생산기준 등에 따라 등급별로 인증하는 모듈러 생산 인증제도를 시행할 수 있으며, 생산인증을 받은 공장이 관련 기준에 적합하게 운영되고 있는지 여부를 점검하여 시정을 명하거나 그 인증을 취소할 수 있도록 함(안 제22조부터 제24조까지).

바. 국토교통부장관은 모듈러 건축물의 보급확대 및 품질향상을 위하여 모듈러 건축기술 적용 수준과 건축물의 사전제작률 등을 평가하여 등급을 부여하는 제도를 시행할 수 있으며, 인증의 근거나 전제가 되는 주요한 사실이 변경된 경우 등의 사유에 해당하는 경우에는 그 인증을 취소할 수 있도록 함(안 제26조 및 제27조).

사. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 생산인증 등을 받은 자에 대해서는 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처하도록 하고, 직무상 알게 된 비밀을 누설하거나 도용한 자 등에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하며, 생산인증 신청 서류를 거짓으로 작성하여 제출한 자 등에 대해서는 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 함(안 제39조 및 제41조).

Ⅱ. 검토의견

1. 총괄

우리나라 건설산업은 생산성 정체와 현장 인력의 고령화와 부족, 높은 안전사고 위험 등 구조적 한계를 겪고 있음. 아래의 최근 10년간 산업별 노동생산성 지수는 연도별로 등락을 보였으나, 2014년과 2024년을 비교하면 제조업 및 서비스업은 상승한 반면 건설업은 하락한 것으로 나타나, 건설산업의 생산성 향상과 지속 가능한 발전을 위한 생산방식의 혁신이 요구되고 있음.

【 최근 10년간 산업별 노동생산성 지수 추이 】



※ 자료: 국토교통부(출처: 한국생산성본부, 2025)

또한, 건설산업은 인력구조 측면에서도 구조적 어려움에 직면하고 있음. 열악한 작업환경과 높은 사고 위험 등으로 청년층의 건설업 진입이 감소하면서, 국내 건설업 취업자의 평균 연령은 50대를 넘고, 20·30대 신규 인력의 유입은 지속적으로 줄어들고 있으며(한국건설인 정책연구원, 2024), 부족한 인력의 상당 부분을 외국인 근로자가 보완하고 있는 것으로 나타남.

【 연도별 건설기술인 연령분포 변화 】



※ 자료: 국토교통부(출처: 한국건설인정책연구원, 2025)

이와 관련하여, 모듈러 건축¹⁾은 공장에서 미리 부재²⁾와 모듈을 제작한 후 현장에서 조립하기 때문에 건축 공정을 미리 진행할 수 있고,

1) 주택 등 건축물의 주요 구조부 전체 또는 일부를 공장 내에서 사전제작하고, 현장으로 운반·설치·조립하는 방식의 건설 신기술(OSC: Off Site Construction, 자료: 국토교통부)

2) 건축·토목 분야에서 '부재'는 기둥·보·도리 등 구조물의 개별 구성 요소를 의미함.

공장 제작과 현장 공정을 연계하여 공기를 단축하고, 기상 여건의 영향을 줄일 수 있으며, 표준화·반복 생산을 통해 품질과 생산성을 제고할 수 있다는 평가를 받고 있음(참고자료 1 참조).

또한, 고소작업 등 현장 위험을 줄이고 동일한 장소에서 생산공정을 반복하게 함으로써 고용안정성과 직업 매력도를 높여 청년층 등 다양한 인력의 유입을 촉진할 가능성이 있다는 점에서도 의미가 있음.

그러나, 현행 건축·주택·건설 관련 법령은 현장 시공을 전제로 한 규제와 기준이 중심이어서 모듈러 건축의 설계, 원가 산정, 발주, 공장 생산단계의 품질관리 및 인증 등에 관한 체계적 기반이 충분하지 않음. 이에 따라 발주물량과 기술투자가 부족하고, 해외 주요국(영국, 싱가포르, 중국 등)과 비교하여 지원제도도 미흡하다는 지적이 있음(참고자료 2 참조).

이에 제정안은 모듈러 건축 활성화를 위해 국가·지방자치단체의 지원 체계를 강화하고, 표준화·연구개발·전문인력 양성, 진흥구역 지정을 통한 실증 및 보급 확대, 생산·건축 인증과 규제특례 등에 관한 법적 근거를 마련하려는 것으로, 모듈러 건축 활성화를 위한 기반을 조성하는 데 필요한 입법으로 생각됨.

아울러, 모듈러 건축산업의 성장 과정에서 지역 중소기업의 참여 기회를 확대하고 산업 활성화의 성과가 지역경제로 확산될 수 있도록 지역업체의 육성·지원 및 사업 참여에 관한 근거를 마련한 것은 지역 건설산업의 경쟁력 강화와 국토 균형발전을 도모하려는 취지에서 긍정적으로 평가할 수 있음.

국토교통부 역시 고령화 및 외국인력 증가 등 건설현장의 구조적인 문제에 대응하고, 공기 단축과 품질 확보를 도모하기 위해 모듈러 건축을 활성화할 필요가 있다는 점에서 제정안에 찬성한다는 입장임. 다만, 지역업체 의무참여에 대해서는 초기 시장 활성화를 제약할 우려가 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

참고로, 제정안과 유사하게 모듈러 건축산업의 활성화를 위한 제도적 기반을 마련하는 취지의 「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」(한준호의원·윤재옥의원 대표발의, 2215818호)³⁾이 국토교통위원회에 회부되어 있으므로, 이와 병합하여 논의할 필요가 있음.

3) 두 제정안은 기본 구조 및 주요 내용 면에서 매우 유사하되, 김종양의원안의 경우 ‘지역업체 지원’ 규정을, 한준호의원·윤재옥의원안은 ‘일괄·대안입찰 및 통합발주’ 특례를 둔 점이 주요한 차이점임.

2. 제정안의 구성 및 주요내용

제정안은 본칙 총 7장(총칙·기본계획 수립 등·모듈러 건축 활성화를 위한 기반 조성·모듈러 건축물의 보급 확대·모듈러 건축 인증 및 인정 제도의 시행·보칙·벌칙) 41개 조문과 부칙으로 구성되어 있음.

제정안의 구성체계 및 조문별 주요 내용은 다음 표와 같음.

【 제정안의 구성체계 및 주요 내용 】

구분	조 제목	주요 내용
본 칙		
제1장 총칙		
제1조	(목적)	- 모듈러 건축산업의 활성화 기반조성, 지원·육성 및 지역 중소기업 상생에 대한 입법목적 규정
제2조	(정의)	- 모듈러 건축기술, 모듈러 건축물, 지역업체 등 정의
제3조	(국가 등의 책무)	- 모듈러 건축물의 보급 확대 및 모듈러 건축산업의 지속가능한 발전을 위한 국가, 지방자치단체 책무와 지역업체의 참여·성장을 위한 시·도지사 등의 육성·지원 책무 등
제4조	(다른 법률과의 관계)	- 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법을 적용
제2장 기본계획의 수립 등		
제5조	(모듈러 건축산업 활성화 기본계획 및 시행계획 수립 등)	- 국토교통부장관의 모듈러 건축산업 활성화에 관한 기본계획 및 시행계획 수립 의무 등
제6조	(다른 계획과의 관계)	- 모듈러 건축산업과 관련된 계획을 수립하거나 사업을 시행하는 경우 기본계획 및 시행계획 고려
제7조	(모듈러 건축 심의위원회의 설치 등)	- 관계 중앙행정기관, 전문가 등이 참여하는 모듈러 건축 심의위원회 구성 및 운영 등
제8조	(실태조사)	- 국토교통부장관은 모듈러 건축산업의 현황, 시장전망 및 기술개발 추이 등에 대한 실태조사를 실시할 수 있음

구분	조 제목	주요 내용
제3장 모듈러 건축 활성화를 위한 기반 조성		
제9조	(표준화 기준의 마련)	- 모듈러 건축물의 표준평면 및 설계기준, 모듈러 건축공법에 필요한 공정 등 표준화 기준 보급
제10조	(모듈러 건축지원센터의 설치·운영)	- 모듈러 건축지원센터의 설치·지원 등 규정
제11조	(모듈러 건축 협의체)	- 모듈러 건축 협의체의 설치·지원 등 규정
제12조	(연구개발 및 기술보급 촉진)	- 모듈러 건축기술 혁신을 위해 연구개발 사업을 추진하거나 지원할 수 있도록 규정
제13조	(전문인력의 양성)	- 모듈러 건축기술의 개발과 산업 생태계 조성에 필요한 전문인력 발굴·육성 및 시책 수립·시행 등
제4장 모듈러 건축물의 보급 확대		
제14조	(모듈러 건축공사의 시공자격)	- 모듈러 건축물을 건설하는 공사를 도급받으려는 자는 건설공사를 시공하는 업종을 등록·예외 규정
제15조	(공동계약의 특례)	- 국가, 지방자치단체 또는 공공기관이 모듈러 건축공사를 발주하는 경우, 공동계약을 체결할 수 있도록 규정
제16조	(공동수급체 구성 시 지역업체의 참여)	- 일정 규모 이상 공동수급체에 해당 시·도 지역업체의 일정 비율 이상 참여 의무
제17조	(공공주택 건설 시 모듈러 건축기술의 적용)	- 전체 공공주택 공급물량 중 일정 비율 이상의 주택에 모듈러 건축기술을 적용하도록 노력
제18조	(모듈러 건축 진흥구역의 지정)	- 모듈러 건축물 보급 확대 등을 위한 모듈러 건축 진흥구역 지정 및 지원할 수 있도록 규정
제19조	(국고 보조 등)	- 모듈러 건축 활성화에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원, 모듈러 건축물의 건설 관련 국세 또는 지방세 감면 등
제20조	(규제 개선의 요청)	- 진흥구역 내 건축주 등은 국토교통부장관에게 관련 규제의 개선을 요청할 수 있도록 규정
제21조	(국제협력 및 해외진출 지원)	- 정부는 모듈러 건축 관련 국제 기술 교류, 공동 연구 등을 추진하고 국내 기업 제품의 해외 시장 진출 지원
제5장 모듈러 건축 인증 및 인정제도의 시행		
제1절 모듈러 생산인증제도 등		
제22조	(모듈러 생산인증)	- 국토교통부장관은 모듈러 생산 인증제도를 시행할 수 있고, 이와 관련된 인증기관 지정 및 업무를 위탁할 수 있도록 규정
제23조	(생산인증의 사후관리)	- 국토교통부장관은 생산인증을 받은 공장이 적합하게 운영되고 있는지 여부를 점검하고 시정을 명령
제24조	(생산인증의 취소 등)	- 거짓이나 부정한 방법으로 생산인증을 받은 경우 등
제25조	(모듈러 공장에 대한 지원)	- 국가, 지방자치단체 및 공공기관은 공장운영자에게 모듈러 건축기술 연구개발 및 실증사업, 공장 건립 등을 지원할 수 있도록 규정

구분	조 제목	주요 내용
제2절 모듈러 건축인증제도 등		
제26조	(모듈러 건축인증)	- 국토교통부장관은 모듈러 건축기술 적용 수준 등을 평가하여 등급을 부여하는 인증제도 시행
제27조	(모듈러 건축인증의 취소 등)	- 인증 신청 및 심사 중 제공된 중요 정보나 문서가 거짓인 것으로 밝혀진 경우 등
제28조	(모듈러 건축에 대한 특례)	- 건축인증을 받은 건축물의 건폐율, 용적률 완화 등
제3절 소규모 모듈러 건축인정제도 등		
제29조	(소규모 모듈러 건축물 인정)	- 모듈러 공법으로 건설하는 소규모 모듈러 건축물 인정 및 관련 업무 위탁 등
제30조	(소규모 모듈러 건축물 인정의 취소)	- 거짓이나 부정한 방법으로 소규모 모듈러 건축물에 대한 인정을 받은 경우 등
제31조	(소규모 모듈러 건축물 인정의 특례)	- 허가권자등은 인정건축물에 대한 건축허가등을 할 때 구조안전 및 설비기준 등에 대한 검토를 생략할 수 있는 등의 특례를 부여
제6장 보칙		
제32조	(권한의 위임·위탁)	- 이 법에 따른 국토교통부장관 권한의 일부를 시·도지사 또는 소속기관의 장에게 위임, 국토교통부장관의 업무의 일부를 인력과 장비를 갖춘 기관이나 단체에 위탁 등
제33조	(보고 및 검사 등)	- 국토교통부장관은 모듈러 건축지원센터 등 관련 기관에 보고·자료제출을 명할 수 있으며, 해당 사업장 등에 출입하여 검사할 수 있도록 규정
제34조	(비밀 유지)	- 직무상 알게 된 비밀 누설, 도용 금지
제35조	(업무 정지 등)	- 모듈러 생산인증 인증기관, 소규모 모듈러 건축물 인정기관 등에게 6개월 이내의 기간을 정하여 업무를 정지할 수 있음
제36조	(청문)	- 전문인력 양성기관의 지정 취소, 생산인증·건축인증 및 소규모 모듈러 건축물 인정의 취소 시 청문을 거치도록 함
제37조	(수수료)	- 모듈러 생산인증, 모듈러 건축인증 등 신청 시 수수료 납부
제38조	(벌칙 적용에서 공무원 의제)	- 벌칙 적용 시 모듈러 건축 심의위원회 위원, 생산인증기관의 임직원 등에 대한 공무원 의제
제7장 벌칙		
제39조	(벌칙)	- 거짓이나 부정한 방법으로 생산인증, 건축인증 또는 소규모 모듈러 건축물 인정을 받은 자, 국토교통부장관의 시정명령에 따르지 않은 자 등 처벌
제40조	(양벌규정)	- 위법행위자 뿐만 아니라 법인 등에도 벌금형 부과
제41조	(과태료)	- 생산인증 신청 서류, 건축인증 신청 서류, 소규모 모듈러 건축물 인정 신청 서류를 거짓으로 작성하여 제출한 자 등에게 과태료 부과

구분	조 제목	주요 내용
부 칙		
제1조	(시행일)	- 공포 후 2년이 경과한 날부터 시행
제2조	(모듈러 건축공사의 시공자격에 관한 적용례)	- 제14조(모듈러 건축공사의 시공자격)는 이 법 시행 후 최초로 도급계약을 체결하는 공사부터 적용
제3조	(공동계약의 특례에 관한 적용례)	- 제15조(공동계약의 특례)는 이 법 시행 후 최초로 입찰공고를 하는 모듈러 건축공사부터 적용
제4조	(인증 및 인정 신청 등에 관한 적용례)	- 생산인증 및 소규모 모듈러 건축물 인정은 이 법 시행 후 최초로 신청하는 경우부터 적용

3. 주요 내용 검토

이하에서는 개별 조항 중 중요 사항 또는 보완이 필요한 사항을 중심으로 검토하고자 함.

가. 총칙(제1장) 관련(안 제1조부터 제4조까지)

제 정 안
제1조(목적) 이 법은 <u>모듈러 건축산업의 활성화 기반조성 및 지원·육성과 지역 중소기업 상생에 필요한 사항</u>을 정함으로써 건설산업의 경쟁력 강화와 국민 경제 발전 및 지역경제 활성화에 이바지하는 것을 목적으로 한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “<u>모듈러 건축기술</u>”은 <u>건축물의 전부 또는 상당 부분을 공장 등 현장 외의 장소에서 사전에 제작하고, 이를 건설현장에서 조립·설치함으로써 건축물 등의 시공 효율성과 품질을 향상시키는 건축기술</u>을 말한다. 2. “모듈러 건축물”이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 중 모듈러 건축기술을 적용하여 「건축법」 제2조제1항제7호의 주요구조부(주계단은 제외할 수 있다)의 전부를 공장에서 생산된 부재로 조립한 건축물을 말한다. 다만, 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물은 제외한다. 3. “모듈러 건축산업”이란 모듈러 건축기술을 활용한 건축물의 설계, 생산, 조립, 설치, 시공, 운영 및 유지 관리 등을 포함하는 건축 관련 산업 전반을 말한다. 4. “사전제작물”이란 전체 건축공사 중 공장에서 사전 제작 및 조립되는 작업의 비율을 말한다. 사전제작의 범위 및 사전제작물의 산정방식 등은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제 정 안

5. “공공 발주기관”이란 건설공사 또는 건설엔지니어링을 발주하는 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다) 및 「지방공기업법」에 따른 지방공사·지방공단(이하 “지방공기업”이라 한다)을 말한다.

6. “지역업체”란 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에 소재한 모듈러 공장 및 「건설산업기본법」에 따른 건설사업자, 「전기공사법」에 따른 전기공사사업자, 「정보통신공사법」에 따른 정보통신공사사업자, 「소방시설공사법」에 따른 소방공사사업자를 말한다.

제3조(국가 등의 책무) ① 국가 및 지방자치단체는 모듈러 건축물의 보급 확대와 모듈러 건축산업의 지속 가능한 발전을 위하여 필요한 시책을 수립하고, 그 추진에 필요한 행정적·재정적 지원방안을 마련해야 한다.

② 특별시장·통합특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 및 「지방자치법」에 따른 특별시의 시장은 관할 구역에 주된 사무소를 둔 지역업체가 모듈러 건축산업에 참여하고 성장할 수 있도록 이를 육성·지원하기 위하여 필요한 시책을 수립·시행하여야 한다.

제4조(다른 법률과의 관계) 모듈러 건축 활성화에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

제정안 제1장은 모듈러 건축산업의 활성화 및 지역 중소기업과의 상생을 위한 법의 목적과 주요 용어를 정의하고, 모듈러 건축물의 보급 확대와 모듈러 건축산업의 지속 가능한 발전을 위한 국가 및 지방자치단체의 책무, 지역업체의 참여·성장을 위한 시·도지사 등의 육성·지원 책무 및 다른 법률과의 관계를 규정하려는 것임.

먼저 안 제1조는 모듈러 건축산업의 활성화 기반 조성 및 지원·육성과 지역 중소기업의 상생에 필요한 사항을 정함으로써 건설산업의 경쟁력 강화와 국민경제 발전 및 지역경제 활성화에 이바지하는 것을 목적으로 규정하고 있음.

그런데 제정안의 주된 내용은 모듈러 건축산업 활성화를 위한 추진체계 구축, 표준화·연구개발·전문인력 양성, 모듈러 건축물의 보급 확대 및 인증·인정 제도의 도입 등이고, 지역업체 관련 내용은 모듈러 건축산업의 활성화 과정에서 지역업체의 참여를 촉진하기 위한 정책수단의 성격도 있는 것으로 보임.

이에 따라, 지역 중소기업과의 상생을 모듈러 건축산업 활성화와 병렬적인 입법목적으로 보아 제정안의 제명과 목적조항에 명시하는 것이 제정안의 전체적인 내용과 체계에 부합하는지, 아니면 모듈러 건축산업 활성화를 추진하는 과정에서 고려할 정책수단으로 규정하는 것이 적절한지 검토할 필요가 있음.

안 제2조는 “모듈러 건축기술”, “모듈러 건축물”, “모듈러 건축산업”, “사전제작물”, “지역업체” 등의 용어를 정의하려는 것으로, 이 법에서 제도적으로 지원하여 활성화하고자 하는 대상의 범위를 명확히 하기 위하여 필요한 사항이나,

우선 제정안은 제명과 조문 전반에서 ‘모듈러’라는 외래어를 핵심 용어로 사용하고 있음. ‘모듈러’는 건축공법의 하나를 지칭하는 전문용어인 만큼, 「국어기본법」 제14조제1항4)에 따른 알기 쉬운 용어 사용 원칙 등을 고려하여 법률용어로서 적절한지 검토할 필요가 있음.

안 제2조제1호는 “모듈러 건축기술”에 대해 “건축물의 전부 또는 상당 부분을 공장 등 현장 외의 장소에서 사전에 제작하고, 이를 건설현장에서 조립·설치하는 건축기술”로 정의하고 있는데, “상당 부분”에 대한 구체적인 기준을 마련할 필요가 있음.

또한, 안 제2조제2호는 “모듈러 건축물”을 주요 구조부의 전부를 공장에서 생산된 부재로 조립한 건축물로 정의하고 있어, 주요구조부의 일부를 공장 외의 장소에서 생산한 경우에는 모듈러 건축기술을 적용하였더라도 모듈러 건축물에는 해당하지 않게 되는바, 두 정의규정의 범위를 달리 정하는 것이 적절한지 검토할 필요가 있음.

안 제2조제6호는 “지역업체”를 수도권 외의 지역에 소재한 모듈러 공장과 건설·전기·정보통신·소방공사 업자로 정의하고 있으나, 제정안의 제명과 목적에서 표방하는 ‘지역 중소기업과의 상생’과 달리 「중

4) 「국어기본법」

제14조(공문서등의 작성·평가) ① 공공기관등은 공문서등을 일반 국민이 알기 쉬운 용어와 문장으로 써야 하며, 어문규범에 맞추어 한글로 작성하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 괄호 안에 한자 또는 다른 외국 글자를 쓸 수 있다. (이하 생략)

「소기업기본법」에 따른 중소기업⁵⁾으로 한정하고 있지 않으므로 입법 목적에 부합하도록 그 범위를 명확히 할 필요가 있음.

안 제4조(다른 법률과의 관계)와 관련하여, 법령 해석의 안정성을 높이기 위하여 다음과 같이 제정안과 일반법의 관계에 보충적인 적용 규정을 둘 필요성이 있어 보임.

【 제정안에 대한 수정의견 】

제정안	수정의견
제4조(다른 법률과의 관계) 모듈러 건축 활성화에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다. (신 설)	제4조(다른 법률과의 관계) ① 모듈러 건축 활성화에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다. ② 모듈러 건축물 등에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「건축법」, 「주택법」, 「건설산업기본법」을 적용한다.

5) 「중소기업기본법」

제2조(중소기업자의 범위) ① 중소기업을 육성하기 위한 시책(이하 “중소기업시책”이라 한다)의 대상이 되는 중소기업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기업 또는 조합 등(이하 “중소기업”이라 한다)을 영위하는 자로 한다. 다만, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조 제1항에 따른 공시대상기업집단에 속하는 회사 또는 같은 법 제33조에 따라 공시대상기업집단의 소속회사로 편입·통지된 것으로 보는 회사는 제외한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖추고 영리를 목적으로 사업을 하는 기업
 - 가. 업종별로 매출액 또는 자산총액 등이 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것
 - 나. 지분 소유나 출자 관계 등 소유와 경영의 실질적인 독립성이 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것

2. ~ 5. (생략)

② 중소기업은 대통령령으로 정하는 구분기준에 따라 소기업(小企業)과 중기업(中企業)으로 구분한다.
(이하 생략)

나. 기본계획의 수립 등(제2장) 관련(안 제5조부터 제8조까지)

제 정 안
제5조(모듈러 건축산업 활성화 기본계획 및 시행계획 수립 등) ① <u>국토교통부장관은 모듈러 건축산업 활성화에 관한 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행</u>하여야 한다. ② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 모듈러 건축산업 활성화의 기본목표 및 추진방향 2. 모듈러 건축산업의 활성화 정책 및 제도에 관한 사항 3. 모듈러 건축 관련 국내외 시장 및 기술 등에 관한 현황 조사 및 분석에 관한 사항 4. 제12조에 따른 모듈러 건축 관련 연구개발 및 기술보급 촉진에 관한 사항 5. 제13조에 따른 모듈러 건축 전문인력의 양성에 관한 사항 6. 제17조에 따른 공공주택 건설 시 모듈러 건축기술의 적용 비율에 관한 사항 7. 제19조에 따른 모듈러 건축 활성화에 필요한 재원의 조달 및 운용에 관한 사항 8. 그 밖에 모듈러 건축 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 사항 ③ 국토교통부장관은 기본계획을 수립할 때에는 미리 관계 중앙행정기관의 장의 의견을 듣고, 제7조제1항에 따른 모듈러 건축 심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 기본계획 중 대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다. ④ 국토교통부장관은 기본계획을 수립하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장 및 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)·공공기관 또는 연구기관(「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제2조에 따른 과학기술분야 정부출연연구기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 관련 자료의 제

제 정 안

출을 요청할 수 있으며, 자료 제출을 요청받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 기본계획에 따라 매년 모듈러 건축 활성화 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 기본계획 및 시행계획을 수립한 후 관계 중앙행정기관의 장과 시·도지사에게 통보하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 기본계획 및 시행계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(다른 계획과의 관계) ① 국토교통부장관은 관계 법령에 따라 모듈러 건축산업과 관련된 계획을 수립하거나 사업을 시행하는 경우에는 기본계획 및 시행계획의 내용을 고려하여야 한다.

② 기본계획 및 시행계획은 「건축기본법」에 따른 건축정책기본계획 및 지역건축기본계획, 「주거기본법」에 따른 주거정책의 기본원칙 및 주거종합계획, 그 밖의 관련 계획과 조화를 이루어야 한다.

제7조(모듈러 건축 심의위원회의 설치 등) ① 국토교통부장관은 모듈러 건축산업 활성화 및 생태계 조성 지원을 위하여 모듈러 건축 심의위원회(이하 “심의위원회”라 한다)를 구성·운영하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 「건축법」 제4조에 따라 국토교통부장관이 설치한 건축위원회로 하여금 심의위원회의 기능을 대신하게 할 수 있다.

② 심의위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 기본계획 및 시행계획의 수립·시행 및 평가에 관한 사항
2. 제18조에 따른 진흥구역의 지정 및 관리에 관한 중요 의결사항

제 정 안

3. 제22조에 따른 생산인증에 관한 중요 의결사항
 4. 제26조에 따른 건축인증 및 제29조에 따른 소규모 모듈러 건축물 인정에 관한 중요 의결사항
 5. 그 밖에 모듈러 건축 활성화를 위하여 심의위원회 위원장이 필요하다고 인정하는 사항
- ③ 심의위원회는 위원장 1명을 포함한 10명 이상 20명 이내의 위원으로 구성한다.
 - ④ 심의위원회 위원장은 국토교통부 장관이 되며, 위원은 다음 각 호의 사람이 된다.
 1. 대통령령으로 정하는 관계 중앙행정기관의 공무원
 2. 모듈러 건축기술에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부 장관이 위촉하는 사람
 - ⑤ 위원의 임기는 2년으로 하며, 공무원인 위원의 임기는 해당 직에 재직하는 기간으로 한다.
 - ⑥ 그 밖에 심의위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조(실태조사) ① 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 있다.

② 제1항에 따른 실태조사의 범위와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제정안 제2장은 모듈러 건축산업 활성화 기본계획 및 시행계획 수립, 모듈러 건축 심의위원회의 설치, 실태조사 등을 규정하려는 것임.

안 제5조는 국토교통부장관으로 하여금 모듈러 건축산업 활성화에 관한 기본계획을 5년마다 수립·시행하고, 기본계획에 따른 모듈러 건축 활성화 시행계획을 매년 수립·시행하도록 규정하면서, 안 제6조는 기본계획 및 시행계획이 「건축기본법」에 따른 건축정책기본계획과 「주거기본법」에 따른 주거종합계획 등과 조화를 이루어야 한다고 명시하고 있음.

한편, 안 제7조는 기본계획 및 시행계획의 수립·시행 및 평가에 관한 사항 등을 심의하기 위해 국토교통부장관을 위원장으로 하는 모듈러 건축 심의위원회(이하 “심의위원회”라 함)를 구성·운영하도록 규정하고, 안 제8조는 효율적인 모듈러 건축 활성화 시책의 추진을 위해 국토교통부장관이 실태조사를 할 수 있도록 규정하고 있음.

이는 중·장기 로드맵에 따라 모듈러 건축산업을 체계적으로 육성하기 위한 전략계획의 수립과 관련된 법적 근거 및 정책 추진의 전문성·투명성·객관성을 확보하기 위한 심의기구의 설치 근거를 마련하려는 것으로 보임.

다만, 모듈러 공법은 건축공법의 하나이고, 안 제7조제1항 단서는 필요한 경우 「건축법」 제4조6)에 따른 건축위원회가 심의위원회의 기능을 대신할 수 있도록 하고 있음. 또한, 같은 조에 따라 건축위원회에 분야별 전문위원회를 둘 수 있다는 점을 고려할 때, 국토교통부장관을 위원장으로 하는 별도의 심의위원회를 설치할 필요성이 있는지, 기존 건축위원회 또는 전문위원회에 심의기능을 부여할 수 있는지 검토할 필요가 있음.

6) 「건축법」

제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 “심의등”이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축위원회의 심의등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 다음 각 호의 전문위원회를 두어 운영할 수 있다.

1. 건축분쟁전문위원회(국토교통부에 설치하는 건축위원회에 한정한다)

2. 건축민원전문위원회(시·도 및 시·군·구에 설치하는 건축위원회에 한정한다)

3. 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회

③ 제2항에 따른 전문위원회는 건축위원회가 정하는 사항에 대하여 심의등을 한다.

④ 제3항에 따라 전문위원회의 심의등을 거친 사항은 건축위원회의 심의등을 거친 것으로 본다.

⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부령이나 해당 지방자치단체의 조례(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 정한다.

다. 모듈러 건축 활성화를 위한 기반 조성(제3장) 관련

(안 제9조부터 제13조까지)

제 정 안

제9조(표준화 기준의 마련) ① 국토교통부장관은 모듈러 건축물의 품질 및 시공의 일관성 확보와 건설산업의 생산성 제고를 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 표준화 기준을 마련·보급할 수 있다.

1. 모듈러 건축물의 표준평면 및 설계기준
2. 모듈러 건축공법에 필요한 공정 및 시공 등 건설기준
3. 모듈러 건축공사의 표준품셈 및 원가계산 기준
4. 모듈러 건축공사의 감리 및 품질관리 기준
5. 그 밖에 국토교통부장관이 모듈러 건축공사에 관한 별도의 기준 마련이 필요하다고 인정하는 기준

② 국토교통부장관 및 시·도지사는 제1항에 따른 기준을 「건축서비스산업 진흥법」 제2조제1항제6호에 따른 공공건축 사업에 우선 적용하도록 권장할 수 있으며, 민간건축 사업에의 적용 확대를 위하여 기술지원 및 홍보 등을 실시할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 모듈러 건축 표준화에 관한 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 대통령령으로 정한 업무를 제10조에 따른 모듈러 건축지원센터에 위탁할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 국내에서 개발되거나 개발 중에 있는 모듈러 건축기술의 국제표준화를 위하여 필요한 지원을 할 수 있다.

제10조(모듈러 건축지원센터의 설치·운영) ① 국토교통부장관은 모듈러 건축산업 활성화 및 생태계 조성 지원 업무를 효율적으로 지원하기 위하여 모듈러 건축지원센터를 설치·운영할 수 있다.

제 정 안

② 모듈러 건축지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 모듈러 건축 관련 정책 및 제도 개발
2. 모듈러 건축기술의 연구·개발 및 보급
3. 국내외 모듈러 건축기술 정보의 수집·분석 및 제공
4. 모듈러 건축 실적 및 시장 정보의 조사·분석 및 데이터베이스 구축
5. 그 밖에 모듈러 건축산업의 활성화를 위하여 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

③ 국토교통부장관은 모듈러 건축지원센터의 운영을 대통령령으로 정하는 전문기관에 위탁할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 모듈러 건축지원센터의 설립·운영에 필요한 경비와 사업 수행에 드는 비용을 예산의 범위에서 출연할 수 있다.

⑤ 모듈러 건축지원센터의 설립·운영과 제4항에 따른 출연금의 지급범위·사용 및 관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(모듈러 건축 협의체) ① 국토교통부장관은 모듈러 건축물의 보급 확대와 산업 생태계 조성을 효율적으로 지원하기 위하여 모듈러 건축 협의체(이하 “협의체”라 한다)를 구성·운영할 수 있으며, 협의체 운영에 필요한 지원을 할 수 있다.

② 제1항에 따른 협의체의 구성·운영 및 지원 등에 필요한 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.

제정안 제3장은 모듈러 건축 활성화를 위한 기반을 조성하기 위해 모듈러 건축 관련 표준화 기준 마련, 모듈러 건축지원센터의 설치·운영 및 전문인력 양성 등에 대한 내용을 규정하려는 것임.

안 제9조는 모듈러 건축물의 표준평면 및 설계기준, 모듈러 건축 공사의 표준품셈 및 원가계산 기준을 마련하고 보급할 수 있도록 규정하려는 것으로, 모듈러 건축 부재의 호환성을 확보하여 대량생산을 유도하고 불명확한 원가기준을 정립하여 시장의 불확실성을 해소하기 위해 필요한 입법 조치로 보임.

안 제10조는 국토교통부장관이 모듈러 건축지원센터를 설치·운영하거나 대통령령으로 정하는 전문기관에 위탁할 수 있도록 규정하면서, 관련된 비용을 예산의 범위에서 출연할 수 있도록 규정하고 있는데,

모듈러 건축 관련 정책 및 제도 개발, 실적 및 시장 정보의 조사·분석 및 데이터베이스 구축 등을 수행하는 지원 조직과 이에 대한 예산 지원은 모듈러 건축 활성화 정책의 원활한 추진을 위하여 필요할 것으로 보임.

다만, 「정부조직법」에 따른 국토교통부의 일반적인 소관 사무⁷⁾만으로도 관련 기능을 수행하는 지원센터를 설치·운영할 수 있고, 지원센터의 설치·운영에 관한 법적 근거가 추후 별도 조직의 설치나 재정 지원의 근거로 활용될 가능성이 있으므로, 법률에 별도의 설치·지

7) 「정부조직법」

제46조(국토교통부) ① 국토교통부장관은 국토종합계획의 수립·조정, 국토의 보전·이용 및 개발, 도시·도로 및 주택의 건설, 해안 및 간척, 육운·철도 및 항공에 관한 사무를 관장한다.

② 국토교통부에 차관보 1명을 둘 수 있다.

원 근거를 둘 필요성이 있는지 종합적으로 검토할 필요가 있음.

안 제11조는 국토교통부장관이 모듈러 건축물의 보급 확대와 산업 생태계 조성을 효율적으로 지원하기 위하여 모듈러 건축 협의체(이하 “협의체”라 함)를 구성·운영할 수 있도록 규정하고 있음.

모듈러 건축산업은 제도와 시장이 함께 성장해가는 신산업 분야로, 정책 실효성을 높이기 위해 민관(정부·민간기업·학계·연구기관 등)의 긴밀한 소통이 필요할 것인바, 협의체를 통해 민간기업과 전문가가 현장에서 겪는 애로사항을 공유하고, 신기술 적용 과정에서 발생하는 제도적 공백과 불합리한 규제의 개선도 신속히 발굴·해결할 필요성이 있을 것으로 판단됨.

【 협의체 참여주체별 역할(예시) 】

구 분	주요 내용
국토교통부	▶ 모듈러 건축 정책 수립 및 시행 ▶ 모듈러 주택 등 건축물 보급 확대 ▶ 설계·시공·품질관리 등 모듈러 건축 관련 표준기준의 마련 등
모듈러 건축 제도 운영·인증기관	▶ 제도 운영 현황 관리 ▶ 제도 개선사항 발굴·제안
모듈러 제작업체 등 민간기관	▶ 모듈러 건축 현장 애로사항 발굴·개선 제안 ▶ 모듈러 건축물 다양화 등 민간시장 확대 방안 제안
학계·연구기관	▶ 모듈러 신기술 및 연구개발 사항 제안 ▶ 모듈러 시장 조사 및 해외사례 연구 등

※ 자료: 국토교통부

이에 대해 국토교통부는 모듈러 건축산업은 설계·제조·시공·운송 등 다양한 분야가 연계되어야 하므로, 민관 협력과 업계 간 소통 창구를 마련할 필요가 있다는 점에서 제정안에 동의하는 입장임.

【 정책협의체 구성 관련 유사 입법례 】

「백두대간 보호에 관한 법률」
제12조(정책협의체의 구성·운영) ① 산림청장은 백두대간의 관리에 필요한 협력 증진을 위하여 관계 행정기관, 지역주민, 전문가 등이 참여하는 광역 또는 지역단위 정책협의체를 구성·운영할 수 있다. ② 제1항에 따른 정책협의체의 구성·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

라. 모듈러 건축물의 보급 확대(제4장) 관련

(안 제14조부터 제21조까지)

제 정 안
제14조(모듈러 건축공사의 시공자격) ① <u>모듈러 건축물을 건설하는 공사</u> (이하 “모듈러 건축공사”라 한다)를 <u>도급받으려는 자는 「건설산업기본법」 제9조에 따라 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하여야 한다.</u> 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 하도급할 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.
제15조(공동계약의 특례) ① <u>국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 모듈러 건축공사를 발주하는 경우, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제25조 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제29조에 따라 계약상대자를 둘 이상으로 하는 공동계약을 체결할 수 있다.</u> ② 제1항에 따라 <u>공동수급체를 구성하여 모듈러 건축공사를 도급받아 이행할 경우, 제14조제1항 및 같은 조 제2항에 따른 도급 자격을 갖춘 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동수급체의 대표자가 될 수 있다.</u>
제16조(공동수급체 구성 시 지역업체의 참여) ① <u>제15조제1항에 따라 공동수</u>

제 정 안

급체를 구성하여 대통령령으로 정하는 규모 이상의 모듈러 건축공사를 도급받는 경우, 해당 공사 현장이 위치한 시·도에 주된 사무소의 소재지가 있는 지역업체가 국토교통부령으로 정하는 비율 이상이 되어야 한다.

② 제1항에 따라 공동수급체를 구성할 수 있는 지역업체의 요건은 대통령령으로 정한다.

제17조(공공주택 건설 시 모듈러 건축기술의 적용) ① 국토교통부장관은 「공공주택 특별법」 제3조제2항에 따른 공공주택 공급·관리계획을 수립할 때 해당 계획에 따른 전체 공공주택 공급물량 중 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주택에의 모듈러 건축기술 적용에 관한 사항을 포함하도록 노력하여야 한다.

② 국토교통부장관은 매년 모듈러 건축기술을 적용한 주택(이하 “모듈러 주택”이라 한다)의 공급비율 등 성과를 평가하고 그 평가 결과를 기본계획 수립에 반영하여야 한다.

제19조(국고 보조 등) ① 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 있다.

1. 모듈러 건축 활성화 지원을 위한 채원의 조성 및 자금지원
2. 모듈러 건축을 지원하는 새로운 금융상품의 개발
3. 모듈러 건축 활성화를 위한 기반시설 구축사업에 대한 민간투자의 활성화
4. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에 소재한 모듈러 공장 및 지역업체에 대한 지원
5. 제4호에 따른 공장 및 지역업체에 발주한 발주자(공공기관등은 제외한다)에 대한 비용 지원

제 정 안

- ② 시·도지사는 모듈러 건축 활성화를 효율적으로 지원하기 위하여 모듈러 건축사업 발전기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치할 수 있으며, 기금의 재원·운영 및 관리 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.
- ③ 「신용보증기금법」에 따라 설립된 신용보증기금 및 「기술보증기금법」에 따라 설립된 기술보증기금은 모듈러 건축 관련 사업 및 연구개발에 우선적으로 신용보증을 하거나 보증 조건 등을 우대할 수 있다.
- ④ 국가 및 지방자치단체는 모듈러 건축 활성화를 위하여 필요한 경우에는 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 모듈러 건축물의 건설·취득 및 관리 관련 국세 또는 지방세를 감면할 수 있다.
- ⑤ 국가 및 지방자치단체는 매년 모듈러 건축 활성화를 위한 자금을 세출예산에 반영하도록 노력해야 한다.

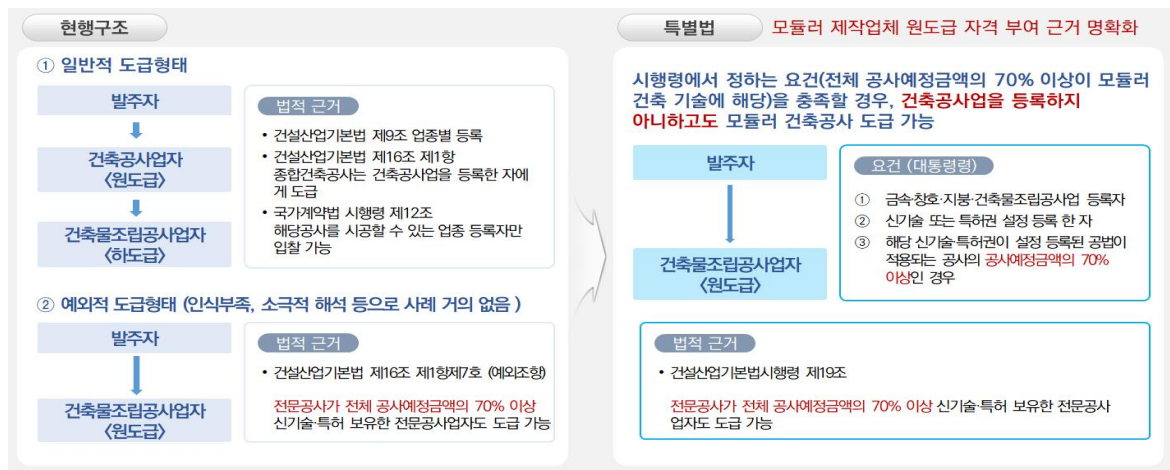
제정안 제4장은 모듈러 건축물의 보급을 확대하기 위해 모듈러 건축공사의 시공자격, 공동계약의 특례, 공동수급체 구성 시 지역업체의 참여, 국고의 보조 등을 규정하고 있음.

안 제14조는 모듈러 건축물을 건설하는 공사(이하 “모듈러 건축공사”라 함)를 도급받으려는 자는 「건설산업기본법」 제9조에 따라 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하도록 규정하면서,

다만, 「건설산업기본법」 제16조제1항제7호8)에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족한 경우에는, 모듈러 건축공사를 도급 받으려는 자가 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하지 아니하고 모듈러 건축공사를 도급받을 수 있도록 하고 있음.

동 조항은 특정 경우에 발주자가 일정 요건(예를 들어, 전체 공사예정 금액의 70% 이상이 모듈러 건축 기술에 해당)을 충족하면, 「건설산업기본법」에 따른 건축공사업을 등록하지 아니하고도 모듈러 건축공사 도급이 가능하도록 규정함으로써 모듈러 건축과 관련된 시장 참여의 기회를 확대하려는 취지로 이해되며, 국토교통부는 찬성하는 입장임.

【 현행과 제정안의 비교(※자료: 국토교통부) 】



8) 「건설산업기본법」

제9조(건설업 등록 등) ① 건설업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 업종별로 국토교통부장관에게 등록을 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있다. (이하 생략)

제16조(건설공사의 시공자격) ① 건설공사를 도급받으려는 자는 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건설업종을 등록하지 아니하고도 도급받을 수 있다.

1. ~ 6. (생략)
7. 발주자가 공사품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요하다고 인정한 경우로서 기술적 난이도, 공사를 구성하는 전문공사 사이의 연계 정도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우

이와 관련하여, 대한건설협회는 모듈러 건축공사 역시 「건설산업기본법」⁹⁾상 건설공사에 해당되며, 단순한 부품 조립만이 아닌 부지조성, 상·하수도, 실내건축 등 2개 이상의 공종이 복합되어 종합적인 계획, 관리 및 조정이 필요한 종합공사이므로, 시공능력이 없는 전문업체가 이를 수행하기보다 건축공사업자가 수행하도록 하는 것이 국민안전에 적합하다는 의견임(반대 의견).

따라서, 모듈러 건축과 관련된 시장 참여의 기회를 확대하려는 제정안의 취지 및 국토교통부의 의견과 대한건설협회의 의견 등을 종합적으로 검토하여 입법 여부를 결정해야 할 것으로 판단됨.

안 제15조는 국가, 지방자치단체 또는 공공기관이 모듈러 건축공사를 발주하는 경우, 계약상대자를 둘 이상으로 하는 공동계약을 체결할 수

9) 「건설산업기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 3. (생략)

4. **“건설공사”**란 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사, 그 밖에 명칭과 관계없이 시설물을 설치·유지·보수하는공사(시설물을 설치하기 위한 부지조성공사를 포함한다) 및 기계설비나 그 밖의 구조물의 설치 및 해체공사 등을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공사는 포함하지 아니한다.

가. 「전기공사법」에 따른 전기공사

나. 「정보통신공사법」에 따른 정보통신공사

다. 「소방시설공사법」에 따른 소방시설공사

라. 「국가유산수리 등에 관한 법률」에 따른 국가유산 수리공사

5. **“종합공사”**란 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하면서 시설물을 시공하는 건설공사를 말한다. (이하 생략)

제4조(다른 법률과의 관계) 건설산업에 관하여 다른 법률에서 정하고 있는 경우를 제외하고는 이 법을 적용한다. 다만, 건설공사의 범위와 건설업 등록에 관한 사항에 대하여는 다른 법률의 규정에도 불구하고 이 법을 우선 적용하고, 건설용역업에 대하여는 제6조 및 제26조와 제8장(제69조부터 제79조까지, 제79조의2 및 제80조)을 적용한다.

있고, 이에 따라 공동수급체를 구성하여 모듈러 건축공사를 도급받아 이행할 때, 안 제14조에 따른 도급 자격을 갖춘 자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동수급체의 대표자가 될 수 있도록 규정하고 있음.

모듈러 건축공사 중 모듈러 제작 전문공사업의 비율이 60% 이상인데, 현행 「공동계약운용요령」 및 「건설공사 공동도급운영규정」¹⁰⁾에 따라 일반적으로 공동수급체의 대표자는 일반건설업자인 종합건설업자가 선임되는 실정임. 이에 따라 실질적인 수행자(모듈러 제작업체)와 법적 계약 주체(종합건설업자) 간의 괴리가 발생한다는 지적이 있음.

안 제15조는 일정한 요건을 갖춘 모듈러 제작업체도 공동수급체의 대표자가 될 수 있는 특례를 부여함으로써, 모듈러 생산·조립의 역량을 가진 업체가 공동으로 수행하는 프로젝트를 주도할 수 있는 기반을 마련하려는 것임.

10) 「공동계약운용요령」(재정경제부 예규)

제4조(공동수급체 대표자의 선임) ① 계약담당공무원은 공동수급체의 구성원으로 하여금 상호 합의하여 공동수급체 대표자를 선임하게 하되, 시행령 제36조에 의한 입찰공고 등에서 요구한 자격을 갖춘 업체를 우선적으로 선임하게 하여야 한다. 다만, 주계약자관리방식에 의한 공동계약의 경우에는 주계약자가 공동수급체의 대표자가 된다.
(이하 생략)

「건설공사 공동도급운영규정」(국토교통부 고시)

제3조(공동도급의 유형) 건설공사의 공동도급계약 유형은 공동수급체가 도급받은 건설공사를 이행하는 방식에 따라 다음 각호와 같이 구분한다.

1. 공동이행방식 : 건설공사 계약이행에 필요한 자금과 인력 등을 공동수급체구성원이 공동으로 출자하거나 파견하여 건설공사를 수행하고 이에 따른 이익 또는 손실을 각 구성원의 출자비율에 따라 배당하거나 분담하는 공동도급계약을 말한다.
2. 분담이행방식 : 건설공사를 공동수급체구성원별로 분담하여 수행하는 공동도급계약을 말한다.
3. 주계약자관리방식 : 공동수급체구성원중 주계약자를 선정하고, 주계약자가 전체건설공사의 수행에 관하여 종합적인 계획·관리 및 조정을 하는 공동도급계약을 말한다. 다만, 일반건설업자와 전문건설업자가 공동으로 도급받은 경우에는 일반건설업자가 주계약자가 된다.

이에 대해 국토교통부는 종합건설업자 위주의 대표자 선임 관행으로 인해 모듈러 제작업체가 실질적인 지위를 확보하기 어렵다는 현행의 문제를 완화할 필요가 있다는 점에서 찬성하는 입장인 반면,

대한건설협회는 모듈러 건축공사 역시 건축공사업자가 수행하는 것이 국민안전에 적합하다는 안 제14조제2항에 대한 의견(31페이지 참고)과 동일한 논리로 동 조항에 대해 반대하는 입장임.

따라서, 모듈러 제작업체가 실질적으로 프로젝트를 진행할 수 있는 지위를 확보함으로써, 모듈러 건축의 품질을 제고하려는 제정안의 취지 및 국토교통부의 의견과 대한건설협회의 의견 등을 종합적으로 검토하여 입법 여부를 결정해야 할 것으로 판단됨.

안 제16조는 안 제15조에 따라 공동수급체를 구성하여 대통령령으로 정하는 규모 이상의 모듈러 건축공사를 도급받는 경우, 공사현장이 위치한 시·도에 주된 사무소를 둔 지역업체가 국토교통부령으로 정하는 비율 이상 참여하도록 의무화하려는 것임. 지역 중소 건설업체의 신산업 진입 기회를 보장하고 지역 경제에 사업효과가 환류되도록 하려는 취지는 긍정적인 것으로 보임.

이에 대해 국토교통부는 국내 모듈러 시장이 전체 건설시장 200조 원 이상 대비 약 5천억~8천억 원 수준으로 약 0.5%에도 미치지 못하는 초기 단계의 전문시장인 점을 고려할 때, 초기에는 공법 이해도가 높은 업체 간 자율적 협업으로 성공사례를 축적할 필요가 있고,

모듈러 공법은 공사현장과 떨어진 공장에서 모듈을 생산·운송·조립하는 특성이 있으므로 공사현장 소재지를 기준으로 지역업체 참여를 강제하더라도 실제 지역경제 파급효과가 제한될 수 있다는 의견임.

이와 관련하여, 한국주택협회는 모듈러 건축산업이 규모의 경제를 확보하여야 공사비 절감 효과를 거둘 수 있는 구조인 점을 고려할 때, 도입 초기부터 지역업체 참여를 의무화하면 물량이 분산·소규모화되고 기술력과 자본을 갖춘 기업의 사업 참여 유인이 약화되어 시장 형성이 지연되는 등 산업 활성화라는 제정 목적이 퇴색될 수 있다는 의견임 (반대 의견).

따라서, 지역 중소기업의 참여 기회를 확대하고 지역경제를 활성화 하려는 제정안의 취지 및 국토교통부의 의견과 한국주택협회의 의견 등을 종합적으로 검토하여 입법 여부를 결정해야 할 것으로 판단됨.

한편, 안 제16조는 공사현장이 위치한 시·도에 주된 사무소를 둔 지역업체의 참여를 요구하고 있으나, 안 제2조제6호는 ‘지역업체’를 수도권 외의 지역에 소재한 모듈러 공장 및 관련 공사업자로 정의하고 있음.

이에 따르면 수도권에서 시행되는 공사의 경우 두 조문의 요건을 동시에 충족하는 지역업체를 상정하기 어려워 지역업체 참여의무를 적용하기 곤란한 문제가 있으므로 적용대상 공사의 지역적 범위와 지역업체의 소재지 판단기준을 명확히 할 필요가 있음.

안 제17조제1항은 국토교통부장관이 「공공주택 특별법」 제3조제2항11)에 따른 공공주택 공급·관리계획을 수립할 때, 해당 계획에 따른 전체 공공주택의 공급물량 중 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주택에 모듈러 건축기술 적용에 관한 사항을 포함하도록 노력해야 한다고 규정하고 있는데,

11) 「공공주택 특별법」

제3조(공공주택 공급·관리계획) ① 국토교통부장관과 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 「주거기본법」 제5조에 따른 주거종합계획 및 같은 법 제6조에 따른 시·도 주거종합계획을 수립하는 때에는 공공주택의 공급에 관한 사항을 포함하여야 한다.

② 국토교통부장관은 공공주택의 원활한 건설, 매입, 관리 등을 위하여 「주거기본법」 제5조에 따른 10년 단위 주거종합계획과 연계하여 5년마다 공공주택 공급·관리계획을 수립하여야 한다. 이 경우 공공주택 공급·관리계획에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 공공주택의 지역별, 수요 계층별 공급에 관한 사항
2. 공공주택 재고의 운영 및 관리에 관한 사항(「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제2조제1호에 따른 장기공공임대주택의 노후화에 따른 시설개선에 관한 사항을 포함한다)
3. 공공주택의 공급·관리 등에 필요한 비용과 그 재원의 확보에 관한 사항
4. 그 밖에 공공주택의 공급·관리를 위하여 필요하다고 국토교통부장관이 인정하는 사항(이하 생략)

그 취지는 타당하나, 공공주택 공급·관리계획 수립에 관한 사항은 「공공주택 특별법」에 규정하는 것이 법 체계상 적절할 것으로 보임.

이와 관련하여, 국토교통부는 모듈러 건축 활성화를 위해 가장 필요한 사항은 적정 수준의 발주 물량을 지속적으로 시장에 공급하는 것임을 고려하여, 공공주택 사업에 관한 구체적인 규정은 「공공주택 특별법」에서 다루되 최소한의 노력 의무를 제정안에 규정할 필요가 있다는 입장임.

안 제19조제1항제4호 및 제5호는 국가가 수도권 외의 지역에 소재한 모듈러 공장 및 지역업체와 해당 공장 또는 지역업체에게 모듈러 건축 공사를 발주한 민간 발주자에 대한 비용지원 근거를 마련하여 지역업체의 시장 진입과 민간 수요 확대를 촉진하려는 것임.

다만, 지역업체와 일부 계약만 체결한 경우에도 지원할 수 있는지, 지원금액을 발주금액이나 참여비율과 연계할 것인지 등이 규정되어 있지 않으므로, 형식적인 계약이나 유사 사업과의 중복지원을 방지할 수 있도록 지원대상·기준·절차 및 사후관리 등에 관한 사항을 대통령령으로 정할 필요가 있음.

안 제19조제1항제5호의 ‘공공기관등’은 제정안에서 정의되지 않은 용어이므로, 지원대상을 민간 발주자로 한정하려는 취지를 명확히 하기 위하여 이를 ‘제2조제5호에 따른 공공 발주기관’으로 수정할 필요가 있음.

안 제19조제4항은 국가 및 지방자치단체가 모듈러 건축 활성화를 위하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 모듈러 건축물의 건설·취득 및 관리와 관련된 국세 또는 지방세를 감면할 수 있다고 규정하고 있음.

다만, 모듈러 건축산업은 아직 초기 단계의 전문시장으로서 상당한 시장 규모가 형성되었거나 주택시장에 중요한 영향을 미칠 정도에 이르렀다고 보기 어려우므로, 조세상 혜택을 부여할 필요가 있는지는 타 산업과의 형평성 등을 고려하여 신중하게 판단할 필요가 있음.

또한, 「조세특례제한법」·「지방세특례제한법」¹²⁾에서는 해당 두 법률 및 각각의 법률에서 규정하고 있는 법률들을 제외하고는 조세특례·

12) 「조세특례제한법」

제3조(조세특례의 제한) ① 이 법, 「국세기본법」 및 조약과 다음 각 호의 법률에 따르지 아니하고는 조세특례를 정할 수 없다. (이하 생략)

「지방세특례제한법」

제3조(지방세 특례의 제한) ① 이 법, 「지방세기본법」, 「지방세징수법」, 「지방세법」, 「조세특례제한법」 및 조약에 따르지 아니하고는 「지방세법」에서 정한 일반과세에 대한 지방세 특례를 정할 수 없다.

② 관계 행정기관의 장은 이 법에 따라 지방세 특례를 받고 있는 법인 등에 대한 특례 범위를 변경하려고 법률을 개정하려면 미리 행정안전부장관과 협의하여야 한다.

지방세특례를 정할 수 없도록 하고 있으므로, 조세 감면 규정의 실효성을 제고하기 위해서는 해당 법률들을 아울러 개정할 필요성이 있음.

이와 관련하여 재정경제부 및 행정안전부는 개별법상 규정된 국세 및 지방세 감면 규정은 실익이 없으며, 특례규정 신설 등 감면 여부는 조세 관계법을 통해서만 가능하고, 일반 납세자가 추가적으로 지방세 감면이 가능한 것으로 오해할 여지가 있으므로 삭제할 필요가 있다는 의견임.

마. 모듈러 건축 인증 및 인정제도의 시행(제5장) 관련

(안 제22조부터 제31조까지)

제 정 안
제1절 모듈러 생산인증제도 등 제22조(모듈러 생산인증) ① <u>국토교통부장관</u>은 모듈러 건축 부재 등의 안정적인 생산과 모듈러 건축물의 품질향상을 위하여 「<u>건축법</u>」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부 또는 건축물의 전부를 생산(제작·가공·조립을 포함한다. 이하 같다)하는 공장(이하 “모듈러 공장”이라 한다)을 국토교통부령으로 정하는 <u>품질기준 및 생산기준 등에 따라 등급별로 인증하는 모듈러 생산 인증제도(이하 “생산인증”이라 한다)</u>를 시행할 수 있다. 다만, 모듈러 공장 중 대통령령으로 정하는 공장은 생산인증의 대상에서 제외할 수 있다. ② 국토교통부장관은 생산인증의 체계적인 운영을 위하여 인증기관을 지정하고, 생산인증 업무를 위탁할 수 있다. ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 인증기관의 생산인증 업무를 주기적으로 점검하고 관리·감독하여야 하며, 그 결과를 인증기관의 재지정 시 고려할 수 있다. ④ 제1항에 따른 생산인증을 받으려는 자는 제2항에 따른 인증기관에 인증을 신청하여야 한다. ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 인증기관의 지정 기준·절차, 생산인증의 대상·기준 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제25조(모듈러 공장에 대한 지원) ① <u>국가, 지방자치단체 및 공공기관</u>은 <u>공장운영자에 대하여 다음 각 호의 지원을</u> 할 수 있다.

제 정 안

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
- ② 국가 및 지방자치단체는 제1항에 따른 지원에 필요한 재원을 예산의 범위에서 출연하거나 보조할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 지원의 대상, 기준, 절차 및 방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 국가, 지방자치단체 및 공공기관이 대통령령으로 정하는 규모 이상의 공공건축물 공사에 모듈러 건축기술을 적용하고자 하는 경우에는 생산인증을 받은 공장의 제품을 사용할 것을 입찰공고에 명시하여야 한다. 다만, 해당 공사가 실증사업인 경우 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제4항에 따라 생산인증을 받은 공장의 제품을 사용할 것을 입찰공고에 명시하는 경우, 생산인증 등급에 따라 차등화된 평가기준을 적용할 수 있으며 구체적인 기준은 대통령령으로 정한다.

제2절 모듈러 건축인증제도 등

제26조(모듈러 건축인증) ① 국토교통부장관은 모듈러 건축물의 보급확대 및 품질향상을 위하여 모듈러 건축기술 적용 수준과 건축물의 사전제작률 등을 평가하여 등급을 부여하는 모듈러 건축인증제도(이하 “건축인증”이

제 정 안

라 한다)를 시행할 수 있다.

② 건축인증을 받으려는 자는 생산인증을 받은 공장에서 생산된 부재 등을 건축물에 적용하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 건축인증을 효과적으로 시행하기 위하여 운영기관 및 인증기관을 지정하고 건축인증 업무를 위탁할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 운영기관 및 인증기관의 운영 및 인증업무를 주기적으로 점검·평가하고 관리·감독하여야 하며, 그 결과를 운영기관 및 인증기관의 재지정 시 고려할 수 있다.

⑤ 건축인증은 설계단계에서 실시하는 예비인증과 공사가 완료된 후 실시하는 본인증으로 구분하며, 건축인증을 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제3항에 따른 인증기관에 예비인증을 신청하여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 예비인증을 받은 자는 그 결과를 증명하는 서류를 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청할 때 허가권자(사업계획승인권자를 포함한다. 이하 “허가권자등”이라 한다)에게 제출하여야 하며, 이 경우 해당 건축물은 제28조에 따른 특례의 적용을 받을 수 있다.

⑦ 제5항에 따라 예비인증을 받은 자는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(이하 “사용승인등”이라 한다)를 받기 전에 제3항에 따른 인증기관으로부터 본인증을 받아야 하며, 그 결과를 증명하는 서류를 허가권자등에게 제출하여야 한다.

⑧ 허가권자등은 제7항에 따른 서류를 확인하여 그 내용이 적합하다고 인정하는 경우 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 해당 사항을 기재하여야 한다.

⑨ 국토교통부장관은 예비인증 및 본인증을 받으려는 자가 지역업체에게

제 정 안

모듈러 건축공사를 도급하는 경우 가점을 부여할 수 있다.

⑩ 제1항부터 제9항까지에서 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 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 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.

③ 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.

제 정 안

제3절 소규모 모듈러 건축인정제도 등

제29조(소규모 모듈러 건축물 인정) ① 국토교통부장관은 모듈러 건축의 표준화된 생산을 활성화하고 보급을 확대하기 위하여 대통령령으로 정하는 규모 및 용도의 건축물에 대하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 모듈러 공법으로 건설하는 소규모 건축물(이하 “소규모 모듈러 건축물”이라 한다)로 인정할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 소규모 모듈러 건축물 인정 제도를 시행하기 위하여 인정기관을 지정하고 인정 업무를 위탁할 수 있다.

③ 소규모 모듈러 건축물 인정을 신청하려는 자는 생산인증을 받은 공장에서 생산된 부재 등을 건축물에 적용하여야 한다.

④ 소규모 모듈러 건축물의 인정에 필요한 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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.

제 정 안

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
3. 인정건축물의 설치로 인하여 인근 대지의 일조권 침해 등 주변 환경을 현저히 저해할 우려가 있다고 허가권자등이 인정하는 경우
4. 그 밖에 인정건축물의 안전 및 성능 확보를 위하여 별도의 검토가 필요하다고 대통령령으로 정하는 경우

④ 인정건축물의 감리자가 해당 공정에 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.

제정안 제5장은 모듈러 건축 인증 및 인정제도의 시행에 관한 내용으로 제1절(모듈러 생산인증제도 등), 제2절(모듈러 건축인증제도 등), 제3절(소규모 모듈러 건축인정제도 등)으로 구성되어 있음.

【 제정안 제5장의 구성 】

제1절 (모듈러 생산인증 제도 등)	제2절 (모듈러 건축인증 제도 등)	제3절 (소규모 모듈러 건축인증제도 등)
제22조(모듈러 생산인증) 제23조(생산인증의 사후관리) 제24조(생산인증의 취소 등) 제25조(모듈러 공장에 대한 지원)	제26조(모듈러 건축인증) 제27조(모듈러 건축인증의 취소 등) 제28조(모듈러 건축에 대한 특례)	제29조(소규모 모듈러 건축물 인증) 제30조(소규모 모듈러 건축물 인정의 취소) 제31조(소규모 모듈러 건축물 인정의 특례)

안 제22조는 「건축법」 제2조제1항제7호¹³⁾에 따른 주요구조부 또는 건축물의 전부를 생산하는 공장(이하 “모듈러 공장”이라 함)을 국토교통부령으로 정하는 품질기준 및 생산기준 등에 따라 등급별로 인증하는 모듈러 생산 인증제도(이하 “생산인증”이라 함)에 대한 내용을,

안 제26조는 모듈러 건축기술 적용 수준과 건축물의 사전제작률 등을 평가하여 등급을 부여하는 모듈러 건축인증제도(이하 “건축인증”이라 함)에 대한 내용을,

안 제29조는 대통령령으로 정하는 규모 및 용도의 건축물에 대해 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 모듈러 공법으로 건설하는 소규모

13) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 6. (생략)

7. “주요구조부”란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다. (이하 생략)

건축물(이하 “소규모 모듈러 건축물”이라 함)의 인정에 대한 내용을 각각 규정하고 있음. 제정안은 그에 따른 지원 또는 특례를 안 제25조, 안 제28조 및 안 제31조에 두고 있음.

이는 모듈러 건축의 신속한 보급과 신뢰성을 제고하기 위해 세 가지 인증·인정 체계를 구축하려는 것으로, ① 공장 제조단계의 생산능력을 평가하여 부채를 안정적으로 생산하고(생산인증), ② 모듈러 건축물의 완성도와 사전제작률 수준을 평가하여 고품질 건축물을 선별하여 인센티브를 부여하며(건축인증), ③ 소규모 표준 모델에 대한 인정 체계를 도입하여 반복적인 인·허가 절차를 해소(소규모 모듈러 건축물 인정)할 수 있다는 점에서 바람직한 것으로 보이고, 국토교통부 역시 찬성하는 입장임.

다만, 제정안과 관련하여 다음과 같은 사안을 논의할 필요가 있어 보임.

안 제26조제9항은 예비인증·본인증 신청자가 지역업체에게 모듈러 건축공사를 도급하는 경우 가점을 부여할 수 있도록 하여 지역업체의 참여를 유도하려는 것임. 지역업체가 의무적으로 참여하게 규정하는 것보다는 유연하게 인센티브를 부여한다는 점에서 정책적 의미가 있음.

다만, 모듈러 건축인증은 기술 적용수준, 사전제작률 및 품질 등을 평가하는 기술·성능 인증으로, 안 제28조의 용적률·높이·감리·직접구매 특례가 인증등급과 연계되어 있음. 이러한 상황에서 지역업체 도급이라는 정책요소가 인증등급을 높여 규제특례의 적용 여부까지 좌우한다면, 인증제도의 객관성과 규제완화의 정당성이 약화될 수 있을 것으로 판단됨.

따라서 지역업체 활용에 대한 가점을 유지하려는 경우에는 지역업체의 최소 참여비율과 가점의 한도 등을 명확히 하고, 해당 가점이 안 제28조에 따른 건폐율·용적률 및 높이제한 완화를 위한 인증등급 산정에는 영향을 미치지 않도록 하는 방안을 검토할 필요가 있음.

바. 보칙(제6장) 관련(안 제32조부터 제38조까지)

제 정 안

제32조(권한의 위임·위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사 또는 소속기관의 장에게 위임할 수 있다.

② 이 법에 따른 국토교통부장관의 업무는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 위탁업무를 수행하는 데에 필요한 인력과 장비를 갖춘 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 의하여 업무를 위탁한 경우 해당 업무가 적정하게 수행되는지 감독하여야 한다.

④ 제2항에 따라 업무를 위탁받은 기관 또는 단체는 업무 수행과 관련하여 국토교통부장관의 명령이나 지시가 있는 경우 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제33조(보고 및 검사 등) ① 국토교통부장관은 이 법의 시행을 위하여 필요하다고 인정하면 다음 각 호의 자에게 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 사업장 등에 출입하여 장부·서류, 그 밖의 물건을 검사하게 할 수 있다.

1. 제10조에 따른 모듈러 건축지원센터
2. 제13조제4항에 따른 전문인력 양성기관
3. 제22조제2항에 따른 생산인증 인증기관
4. 제22조제4항에 따라 생산인증을 받은 공장운영자
5. 제26조제3항에 따른 건축인증 운영기관 및 인증기관
6. 제29조제2항에 따른 소규모 모듈러 건축물 인정기관

② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유

제 정 안

및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 출입·검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 한다.

④ 제1항에 따른 보고, 자료 제출 및 검사 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제35조(업무 정지 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 6개월 이내의 기간을 정하여 해당 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다.

1. 제22조제2항에 따른 생산인증 인증기관
2. 제22조제4항에 따른 생산인증을 받은 공장운영자
3. 제26조제3항에 따른 건축인증 운영기관 및 인증기관
4. 제29조제2항에 따른 소규모 모듈러 건축물 인정기관

② 제1항에 따른 업무 정지의 세부 기준 및 절차 등은 대통령령으로 정한다.

제38조(벌칙 적용에서의 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제7조에 따른 모듈러 건축 심의위원회의 위원
2. 제22조제2항에 따라 생산인증 업무를 위탁받은 인증기관의 임직원
3. 제26조제3항에 따라 건축인증 업무를 위탁받은 운영기관 및 인증기관의 임직원
4. 제29조제2항에 따라 소규모 모듈러 건축물 인정 업무를 위탁받은 인정기관의 임직원

제 정 안

5. 제32조제2항에 따라 위탁받은 업무에 종사하는 기관 또는 단체의 임직원

제정안 제6장은 보칙으로 모듈러 건축 활성화와 관련된 국토교통부장관 권한의 위임 및 위탁, 업무정지, 보고 및 검사 권한 부여, 비밀 유지, 벌칙에서의 공무원 의제 등에 대한 내용을 규정하려는 것임.

안 제33조는 모듈러 건축 활성화를 위해 국토교통부장관이 모듈러 건축지원센터, 전문인력 양성기관, 생산인증 인증기관 등에게 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 등을 명할 수 있도록 규정하려는 것임.

모듈러 건축 활성화를 위한 관련 자료제출 요구 등의 명시적인 근거 규정이 부재하면, 자료제출 등에 있어 관계자의 협조가 원활하게 이루어지지 않는 상황이 발생할 수 있음.

이에 제정안은 국토교통부장관의 자료제출 요청 권한에 대한 근거를 마련하여, 모듈러 건축 활성화 등을 위한 사업의 실행력을 담보하려는 것으로 별다른 문제점이 없어 보임. 참고로, 제정안의 내용과 같이 업무를 수행하기 위해 관련 기관에 자료제출을 요청하는 입법례는 다음과 같음.

【 자료제출 관련 유사 입법례 】

「국제문화교류 진흥법」
제15조(관계 기관 등의 협조) <u>문화체육관광부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 관련 기관·법인·단체의 장에게 자료의 제출 등 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 관계 중앙행정기관의 장 등은 특별한 사정이 없으면 이에 협조하여야 한다. (이하 생략)</u>
「국민영양관리법」
제13조(영양관리를 위한 영양 및 식생활 조사) ① ~ ② (생략) ③ <u>질병관리청장은 제2항에 따른 조사를 위하여 관련 기관·법인 또는 단체의 장에게 필요한 자료의 제출 또는 의견의 진술을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 정당한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다. (이하 생략)</u>

안 제35조는 생산인증 인증기관 및 생산인증을 받은 공장운영자, 건축인증 운영기관·인증기관, 소규모 모듈러 건축물 인정기관에 대하여 6개월 이내의 업무정지를 명할 수 있도록 하고, 그 세부 기준과 절차를 대통령령으로 정하도록 하고 있음.

다만, 안 제35조제1항은 업무정지의 대상만 열거할 뿐 처분사유를 규정하지 않고 있으며, 생산인증 인증기관, 건축인증 운영기관·인증기관 및 소규모 모듈러 건축물 인정기관이 거짓이나 부정한 방법으로 지정받거나 인증·인정 업무를 부당하게 수행한 경우 등에 대한 지정 취소 사유나 근거도 두고 있지 않으며, 하위입법에 위임하고 있음.

업무정지와 지정취소와 같은 제재적 행정처분은 법률상 근거가 명확해야 하므로, 유사 입법례를 참고하여 법률에서 기본적인 처분사유를 정하고 대통령령에는 위반의 정도·횟수 등에 따른 세부 처분기준과 절차를 위임하도록 보완할 필요가 있음.

【 인증기관 지정취소 및 업무정지 관련 유사 입법례 】

「녹색건축물 조성 지원법」
제19조(인증기관 지정의 취소 등) ① 국토교통부장관은 제16조제2항 및 제17조제2항에 따라 지정된 인증기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 기후에너지환경부장관과 협의하여 인증기관의 지정을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 및 제5호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소하여야 한다. 1. 거짓이나 부정한 방법으로 지정을 받은 경우 2. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 2년 이상 계속하여 인증업무를 수행하지 아니한 경우 3. 인증의 기준 및 절차를 위반하거나 부당하게 인증업무를 수행한 경우 4. 정당한 사유 없이 인증심사를 거부한 경우 5. 업무정지 기간 중에 인증업무를 수행한 경우 6. 인증기관의 임직원이 인증업무와 관련하여 벌금 이상의 형을 선고받아 그 형이 확정된 경우 7. 그 밖에 인증기관으로서의 업무를 수행할 수 없게 된 경우 ② 제1항에 따른 인증기관의 지정취소 및 업무정지의 세부기준과 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부와 기후에너지환경부의 공동부령으로 정한다.

안 제38조는 모듈러 건축 관련 업무가 공정하고 객관적으로 이루어질 수 있도록 「형법」 제129조부터 제132조¹⁴⁾까지의 규정을 적용할 때, 안 제7조에 따른 모듈러 건축 심의위원회 위원과 안 제32조제2항에 따라 위탁받은 업무에 종사하는 기관 또는 단체의 임직원 등을 공무원으로 의제하도록 규정하려는 것임.

모듈러 건축 심의위원회 위원, 모듈러 건축 관련 업무를 위탁받은 기관 또는 단체의 임직원은 모듈러 건축 활성화를 위한 정책·제도의 연구, 모듈러 건축 표준화 등 공정성과 책임성이 요구되는 업무를 수행하는 점과 현행 「건축법」¹⁵⁾에서도 건축위원회 위원 등에 대하여 공무원 의제 조항을 적용하는 점을 참고할 필요가 있음.

14) 「형법」

제129조(수뢰, 사전수뢰) ① 공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

② 공무원 또는 중재인이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 공무원 또는 중재인이 된 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

제130조(제삼자뇌물제공) 공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

제131조(수뢰후부정처사, 사후수뢰) ① 공무원 또는 중재인이 전2조의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때에는 1년 이상의 유기징역에 처한다.

② 공무원 또는 중재인이 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제삼자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에도 전항의 형과 같다.

③ 공무원 또는 중재인이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

④ 전3항의 경우에는 10년 이하의 자격정지를 병과할 수 있다.

제132조(알선수뢰) 공무원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

15) 「건축법」

제105조(벌칙 적용 시 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 공무원이 아니더라도 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정과 「특정범죄가중처벌 등에 관한 법률」 제2조와 제3조에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제4조에 따른 건축위원회의 위원 (이하 생략)

사. 벌칙(제7장) 관련(안 제39조부터 제41조까지)

제 정 안

제39조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제22조제1항에 따른 생산인증을 받은 자
2. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제26조제1항에 따른 건축인증을 받은 자
3. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제29조제1항에 따른 소규모 모듈러 건축물 인정을 받은 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제23조제2항에 따른 시정명령을 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 자
2. 제34조를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 누설하거나 도용한 자

제40조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제39조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제41조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제22조제4항에 따른 생산인증 신청 서류를 거짓으로 작성하여 제출한 자
2. 제23조제3항에 따른 시정결과 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
3. 제26조제5항 또는 같은 조 제7항에 따른 건축인증 신청 서류를 거짓으로 작성하여 제출한 자
4. 제29조에 따른 소규모 모듈러 건축물 인정 신청 서류를 거짓으로 작성하

제 정 안

여 제출한 자

5. 제33조제1항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 또는 자료 제출을 하지 아니하거나 거짓 자료를 제출한 자

6. 제33조제1항에 따른 검사를 거부·방해 또는 기피한 자

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 부과·징수한다.

안 제39조는 거짓이나 부정한 방법으로 생산인증, 건축인증, 소규모 모듈러 건축물 인정을 받은 자에게 “2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금”을 부과하고,

국토교통부장관의 시정명령을 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 자, 직무상 알게 된 비밀을 누설하거나 도용한 자에게 “1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금”을 부과함으로써 모듈러 건축물 활성화의 실효성을 확보하려는 것임.

모듈러 건축물의 품질을 유지하기 위해 부정한 방법으로 생산인증 등을 받은 자와 국토교통부장관의 시정명령을 이행하지 않은 자 등에게 벌칙을 부과하는 제정안의 입법 취지는 필요한 것으로 보임.

안 제41조제1항은 안 제33조제1항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 또는 자료 제출을 하지 아니하거나 거짓 자료를 제출한 자에게 “1천만원 이하의 과태료”를 부과하도록 규정하고 있는데, 「건축법」 제113조제2항제9호¹⁶⁾에서는 국토교통부장관 등의 자료제출에 응하지 않은 자에게 “100만원 이하의 과태료”를 부과하도록 규정하고 있는바, 과태료의 수준은 모듈러 건축의 특수성¹⁷⁾을 고려하여 입법 정책적으로 결정할 사안임.

문 의 처

02)6788-5585

16) 「건축법」

제113조(과태료) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 8. (생략)

9. 제87조제1항에 따른 자료의 제출 또는 보고를 하지 아니하거나 거짓 자료를 제출하거나 거짓 보고를 한 자

제87조(보고와 검사 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장, 그 소속 공무원, 제27조에 따른 업무대행자 또는 제37조에 따른 건축지도원은 건축물의 건축주등, 공사감리자, 공사시공자 또는 관계전문기술자에게 필요한 자료의 제출이나 보고를 요구할 수 있으며, 건축물·대지 또는 건축공사장에 출입하여 그 건축물, 건축설비, 그 밖에 건축공사에 관련되는 물건을 검사하거나 필요한 시험을 할 수 있다.

17) 국토교통부에 따르면, 모듈러 건축의 특수성은 다음과 같음.

- ① **위험의 확산성**: 모듈러 건축은 공장에서 동일한 유닛을 대량 생산하여 전국 각지로 공급함. 인증 단계에서의 거짓 자료 제출이나 검사 방해는 검증되지 않은 불량 자재가 수백, 수천 세대로 확산되는 결과를 초래하므로, 위반 행위의 사회적 파급력에 비례하여 제재를 강화
- ② **결합의 은폐성**: 모듈러 유닛은 벽체 내부에 배관·배선·단열재 등이 매립된 상태로 출하됨. 생산 단계에서 거짓으로 인증받거나 검사를 회피할 경우, 현장 설치 후에는 이를 파괴하지 않는 이상 내부 결함 발견이 불가능함. 따라서 생산 단계의 무결성 확보가 유일한 안전장치이므로 강력한 제재가 필요
- ③ **제재의 실효성**: 모듈러 제작사는 기업형 공장을 운영하는 사업 주체임. 「건축법」상 100만원 ~ 200만원 수준의 과태료는 기업 입장에서 과태료를 납부하고 검사를 회피하려는 도덕적 해이를 유발할 우려가 있음.
- ④ **입법의 형평성**: 모듈러 건축물은 상당수가 주거용(주택)으로 활용됨. 국민의 주거 안전을 다루는 「주택법」에서는 품질점검 방해 등에 대해 최대 2천만 원의 과태료를 부과

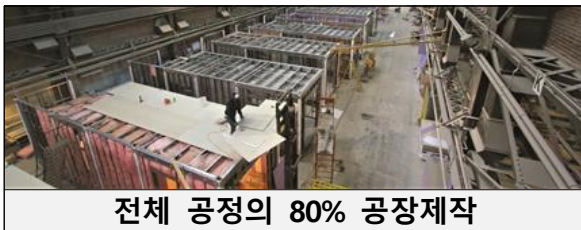
1. OSC · 모듈러 개요

- (OSC) 주택 등 건축물의 주요 구조부 전체 또는 일부를 공장 내에서 사전제작하고, 현장으로 운반·설치·조립하는 방식의 건설공법*

* OSC(Off-Site Construction) 공법(2d, 3d) 및 재료에 따라(철골·목재·콘크리트 등) 구분

- (모듈러주택) 공장에서 사전 제작*된 박스 형태의 모듈을 현장에서 설치·조립하는 공업화 공법으로 건설한 주택(철골조 多)

* 바닥, 벽체, 창호, 배선·배관, 욕실, 인테리어 및 가전·가구 등을 모두 설치 완료한 상태



전체 공정의 80% 공장제작



운반



현장설치

- (PC주택) 공장에서 사전 제작*된 기둥·벽·바닥 등 2D 형태의 부재를 현장에서 설치·조립하는 공업화 공법으로 건설한 주택 (콘크리트조 多)
- (공법 간 비교) 공법 간 시장경쟁 중으로, 모듈러는 사전제작율이 높으나 운송·양중 측면에서 제약*, 반면 PC는 2D 형태로 제한 완화

* 운반시 도로폭(2.8m) 제한에 따른 모듈크기 확장 한계, 철골모듈 무게로 인한 양중 난이도↑

- (필요성) 공기단축, 안전성, 친환경성, 품질관리 등 장점이 있고, 인력절감 등 효과를 통해 건설업 생산성 제고 및 건설인력난 대비 필요
 - (장점) ①2~30%내외 공기단축, ②고소(高所)작업이 적어 안전사고 방지, ③공사분진·먼지 등 최소화, ④공장생산을 통한 품질 일관성 확보 등
 - (단점) ①발주물량 부족 등으로 고비용 발생(기존 대비 30%↑), ②현장 건설 위주 각종 건설기준과 규제로 시장 활성화가 부족

2. 모듈러 주택 제작 프로세스

□ 모듈러 공장제작

○ 모듈러 골조제작



○ 모듈러 마감작업



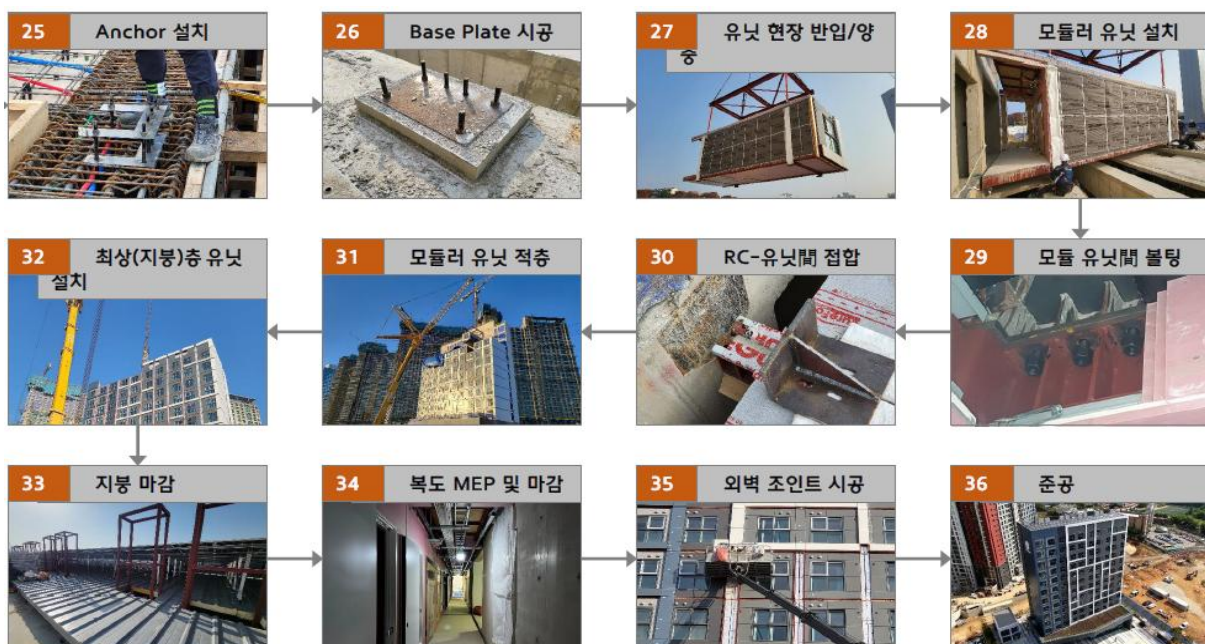
□ 모듈러 운송 (공장→현장)

- 공장내부 천정크레인을 사용하여 차량에 상차하고, 운송용 방수재 및 이동시 기상악화 대비 화물보양
- 모듈러 상차 시 구조체의 휨 또는 뒤틀림이 발생하지 않도록 모듈러의 무게중심을 고려하여 슬링 체결



□ 모듈러 현장조립 프로세스(On-Site)

- 모듈러를 현장으로 운반하여 크레인을 사용하여 적층하여 시공
- 현장작업 최소화로 건설 분진·소음 등 최소화, 근로자 작업환경 개선



□ 영국 (UK)

- 공공 주택 기금(AHP) 지원 조건을 통해 고품질 모듈러(MMC) 적용을 유도하는 '조건부 재정 지원' 방식
 - **PMV 연계 인센티브**: 단순한 모듈러 적용 여부가 아니라 사전제작률(PMV, Pre-Manufactured Value) 데이터를 산출하여 평가. PMV가 55% 이상이거나 MMC 카테고리 1/2(3D/2D)를 적용할 경우 추가 재정 지원을 제공
(출처: AHP 2021-26 Evaluation Scoping Report, 2021)
 - **의무화와 지원의 결합**: 전략적 파트너십(Strategic Partnerships) 계약 시 전체 공공주택 공급물량의 25%를 MMC로 공급하도록 의무화하면서 이에 상응하는 보조금 지급
 - 파트너십을 통해 제공되는 보조금은 호당 평균 £57,000 수준으로 책정되어 있어, 초기 MMC 도입에 따른 비용 상승분을 실질적으로 보전
(출처: <https://www.housing.org.uk/>)
 - **주택 건설 기금(Home Building Fund)**: 총 45억 파운드 규모의 기금 중 약 25억 파운드를 MMC를 도입하는 개발자와 중소 시공사를 위한 대출 및 금융 지원에 할당하여 초기 자금난을 해소
(출처: Funding barriers to offsite housing, Trowers & Hamlins)

□ 싱가포르 (Singapore)

- **용적률(GFA) 혜택**:
 - 면적 제외 (GFA Exclusion): 모듈러 벽체 두께로 인한 손실 면적을 용적률 산정에서 제외
 - 보너스 용적률: 생산성 향상 목표 달성 시 최대 3%의 추가 보너스 용적률 부여
- **생산성 혁신 프로젝트(PIP) 기금**: PPVC/DfMA 도입에 따른 생산성 향상 계획을 제시하면, 기술 검토 후 비용의 최대 70%까지 자금을 지원
(출처: BCA, Productivity Innovation Project(PIP) Scheme Guidelines)
- **재정 지원 (PSG)**: '생산성 솔루션 보조금(Productivity Solutions Grant)'을 통해 모듈러 설비 도입이나 기술 컨설팅 비용의 일부를 지원
- **시공성 점수 (Buildability Score)**: 모듈러 적용 시 높은 점수를 부여하여 각종 규제 완화 혜택과 연계
(출처: BCA 홈페이지)

□ 중국 (China) & 홍콩

- 중국 본토는 물량 창출을 위한 전방위적 혜택을, 홍콩은 고밀도 도심 환경을 고려한 면적 완화 혜택을 제공

1. 중국

- **용적률 보너스:** 각 성(省)별 조례에 따라 프로젝트에 3~5%의 용적률 보너스를 제공합니다(광저우시는 모듈러 건축에 6% 제공).
(출처: 조립식 건축 대력 발전 지도 의견, 국무원판공청, 2016-71호; 조립식 및 모듈러 건축 프로젝트의 용적률 장려 조치 시행 규칙, 광저우시 주택도시 개발국, 2025)
- **재정 및 세제 지원**
 - 지자체별로 등급(A~AAA)에 따라 현금 보조금을 지급(베이징의 경우 최대 180위안/m²)
 - 첨단 기술 기업 인증 시 법인세를 15% 감면해주고 부가세 환급
(출처: 기업소득세법 제28조; 재정부·국가세무총국, 2015-78호)
- **유동성 지원:** 공정의 일정 단계(예: 지상층 1/3 완료 등)에 도달하면 조기 분양(예수 판매)을 허용하여 자금 회수를 도움

2. 홍콩

- **면적 총량제 제외:** 모듈러(MiC) 바닥면적의 10%를 용적률(GFA) 및 대지점유율(SC) 산정에서 면제
- **높이 제한 완화:** 이중 슬래브 등으로 층고가 높아지는 점을 고려하여 건물 높이 제한을 4% 완화