

건설동향

BRIEF_{ing}

• 건설자원 금융기관의 이원성과 건설금융 패러다임의 변화

- 건설 금융의 구조적 이원성(Structural Dualism)
- 건설 프로젝트의 성공, 상호보완적 메커니즘(Mechanism)을 통해 시너지 창출 필요
- 건설지원 금융기관, 미래 건설금융의 패러다임 변화(Paradigm Shift) 대비 필요

• 「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」 발의, 탈현장 건설(OSC) 활성화 등 산업 체질 전환 기대

- 생산시스템 제조화·공사비 부담 완화·신속한 주택공급 등 산업 체질 전환 및 현안 해결을 위한 탈현장 건설(OSC) 및 모듈러 공법 활성화 추진
- <새정부 주택공급 확대방안> 후속조치로 「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」 발의
- 탈현장 건설(OSC) 및 모듈러 공법 활성화 등 건설산업 체질 전환의 마중물 역할 기대



건설지원 금융기관의 이원성과 건설금융 패러다임의 변화

- 운영 수익 기반 시장 전환과 건설금융 평가 역량의 재편 -

임기수(연구위원 · kslim@cerik.re.kr)

건설 금융의 구조적 이원성(Structural Dualism)

- 건설산업은 타 산업 대비 높은 부채비율(Leverage)과 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 의존도가 높은 자본 집약적(Capital Intensive) 산업임.
- 이러한 재무적 특성으로 인해 건설 프로젝트의 성공은 외부 자금 조달의 안정성과 시공 위험의 통제 여부에 달려 있음.
 - 미래 인구 구조 변화에 따른 건설 금융의 가치 평가 패러다임 변화에 따라, 건설 프로젝트를 지원하는 여러 조직 중 ‘민간 금융기관’¹⁾과 ‘건설전문공제조직’의 역할을 재무 및 공익적 관점에서 비교 분석할 필요성이 증대됨.
- 건설 프로젝트의 안정적인 수행을 위해서는 자금의 흐름(Flow of Funds)과 신용의 보강(Credit Enhancement)이 동시에 이루어져야 하며 이는 서로 다른 목적함수를 가진 두 금융 주체의 협업을 통해 달성하여야 함.
 - 민간 금융기관 : 수익성을 중심으로 유동성 공급 (The Engine). 시중 민간 금융기관은 건설 프로젝트의 자금 지원 시 재무적 타당성(Financial Feasibility)을 최우선으로 고려, 이들의 핵심 질문은 “이 프로젝트가 충분한 ROI(투자자본수익률)를 창출하는가?”임.
 - 주요 역할 : 브릿지론(Bridge Loan) 및 본 PF 대출을 통한 유동성 공급(Liquidity Provision)
 - 리스크관리 : 대출 원리금 회수 가능성(LTV, DSR 등)에 초점을 맞춘 정량적 분석을 주로 수행
 - 한계 : 정보의 비대칭성(Asymmetric Information)으로 인해 시공사의 잠재적 부실 위험을 완벽히 통제하기 어려움

1) 제1·2금융권, 특수은행, 금융투자사, 여신전문금융사, 보험사 등의 민간 건설지원 금융기관.

- 건설전문공제조직 : 수익성과 함께 공익성을 중심으로 이행 보증(The Seatbelt) 지원. 프로젝트의 시공 이행 능력(Performance Capability)을 중심으로 리스크를 평가하며, 이를 통해 금융시장의 불확실성을 완화하는 '신용 보강(Credit Enhancement)' 기능을 수행함.
- 주요 역할 : 계약이행보증(Performance Bond), 하자보수보증 등 보증서 발급을 통한 시공 리스크 (Construction Risk) 헷지
- 관점 : “이 건설사가 계약된 공기 내에 목적물을 완공할 수 있는가?”를 분석하여, 발주자 및 수분양자(최종 소비자) 보호라는 공익 가치 실현
- 사회적 기능 : 건설사의 도덕적 해이(Moral Hazard)를 방지하고, 부도 시 시공권을 승계하거나 보증금을 지급하여 사회적 비용 최소화

〈표 1〉 시중 금융기관 VS 건설전문공제조직의 관점

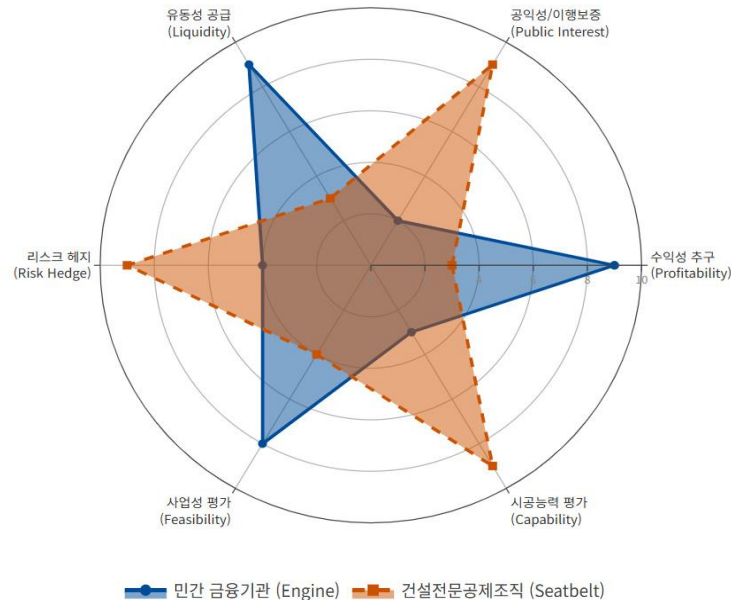
구분	시중 은행/증권사 등	건설전문공제조직
핵심 메타포	프로젝트의 '엔진' (Engine)	프로젝트의 '안전벨트' (Seat belt)
주요 분석 초점	재무적 타당성 (Financial Feasibility) (수익성, 현금흐름, LTV 등)	이행 능력 (Performance Capability) (기술력, 시공실적, 공익성, 수익성 등)
주요 질문	"이 프로젝트는 돈이 되는가?"	"이 건설사는 완공할 능력이 있는가?"
리스크 관리	신용 위험(Credit Risk) 회피	이행 위험(Performance Risk) 인수
기능적 역할	자금 공급 (Fund Loading)	신용 보강 (Credit Enhancement)

주 : 저자 작성.

건설 프로젝트의 성공, 상호보완적 메커니즘(Mechanism)을 통해 시너지 창출 필요

- 건설 프로젝트는 ‘금융지원(엔진)’과 ‘보증 지원(안전벨트)’이 결합될 때 비로소 완전한 작동이 가능함.
- 민간 금융기관은 일반적으로 리스크 회피 성향(Risk Aversion)을 보임. 건설전문공제조직의 ‘계약이행보증’ 등이 없다면 민간 금융기관 등이 막대한 PF 자금을 투입할 유인이 사라짐.
- 건설전문공제조직의 보증서는 민간 금융기관의 대출 실행을 위한 선결 조건(Pre-condition)이자 신용 리스크를 전가(Risk Transfer)하는 수단
- 반대로, 민간 금융기관의 자금 공급이 선행되지 않으면 건설 프로젝트 자체가 착수될 수 없으므로 보증의 대상 자체가 소멸함.
- 따라서, 두 기관은 상호 의존적(Interdependent) 관계를 형성하며, 프로젝트의 성공을 위한 거버넌스 체계(Governance Structure)의 구축으로 건설 프로젝트 성공 시너지 창출이 필요함.

〈그림 1〉 민간 금융기관과 건설전문공제조직의 상호 보완성



주 : 저자 작성.

■ 건설지원 금융기관, 미래 건설금융의 패러다임 변화(Paradigm Shift) 대비 필요

● 미래 건설금융은 ‘판매’에서 ‘운영’으로 금융의 무게중심 이동이 예상됨.

- 인구 고령화와 저성장 기조는 건설산업의 수익 모델을 근본적으로 변화시키고 있음. 이에 건설지원 금융기관의 가치 평가 방식도 ‘분양(Sales)’ 중심에서 ‘운영(Operation)’ 중심으로 진화가 필요함.
- 금융의 무게중심 이동(Build to Sell → Build to Operate) : 기존의 PF 대출은 단기 분양 수익에 의존했으나, 향후 큰 수요가 예상되는 실버타운, 데이터센터, 임대형 주택 등은 준공 후 장기간 발생하는 운영 수익이 금융기관 수익의 핵심이 될 것으로 예상
- 가치 평가 기법의 고도화(Advanced Valuation) : 미래 건설 금융기관의 금융지원은 담보가치(Appraised Value)를 기반으로 하는 평가보다, 현금흐름에 기초한 기업가치 평가가 부각될 것으로 예상됨.
- 따라서, 부동산 운영을 통해 발생하는 순수익, 공실률, 임대료 상승률, 운영 비용 등을 정교하게 예측하는 NOI(Net Operating Income, 순영업소득) 및 미래에 발생할 현금흐름을 적정 할인율로 할인하여 현재 가치를 산출 DCF(Discounted Cash Flow, 현금흐름할인법) 등의 분석 능력 강화 필요

● 건설지원 금융기관은 대한민국 건설산업의 보이지 않는 핵심 인프라

- 건설산업 및 건설 프로젝트의 성공을 위해서는 각 금융기관의 ‘역할에 대한 명확한 인식’과 건설 프로젝트

트의 '평가 역량 혁신'이 필요함.

- 역할의 명확한 인식 : 민간 금융기관은 건설 프로젝트에 혈액을 공급하는 심장(Pump)으로서, 건설전문 공제조직은 사고를 방지하는 안전벨트로서 각자의 고유한 기능을 수행하되, 상호 간의 정보 공유를 통해 정보의 비대칭성을 해소 필요
- 평가 역량의 혁신 : 미래 건설 시장은 '짓는 것'보다 '운영하는 것'이 중요한 시대로 접어들 것. 따라서 건설지원 금융기관은 NOI 및 DCF 기반의 정교한 밸류에이션 역량을 확보하고, 운영사의 전문성까지 평가할 수 있는 심사 시스템 구축 필요
- 더불어, 건설전문공제조직은 전통적인 시공 능력 평가를 넘어, 변화하는 산업 생태계에 맞춰 건설사의 지속가능경영(ESG) 역량과 운영 관리 능력을 새로운 보증 심사 기준으로 도입해야 할 시점임.



「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」 발의, 탈현장 건설(OSC) 활성화 등 건설산업 체질 전환 기대

- 탈현장 건설(OSC) 및 모듈러 맞춤형 법령 체계 마련, 특례 규정에 대한 사회적 합의 필수적 -

이광표(연구위원 · leekp@cerik.re.kr)



생산시스템 제조화·공사비 부담 완화·신속한 주택공급 등 산업 체질 전환 및 현안 해결을 위한 탈현장 건설(OSC) 및 모듈러 공법 활성화 추진

- 탈현장 건설(OSC) 방식은 단위 부재 또는 유닛(여러 부재가 합쳐진 모듈 등)을 공장에서 사전 제작하고 현장에서 조립하는 방식을 말하며, 기상 악화 등 외부요인의 영향이 적어 공사기간 단축(20~50%), 실내 작업에 따른 균일 품질의 확보, 안전개선 및 자재 절감 등의 장점을 지님.²⁾
 - 또한, 공장 내 자동화 설비 등을 통해 현장 투입 인력을 최소화할 수 있어 숙련 인력 부족, 고령화 등 건설산업이 직면한 애로사항을 해결할 수 있는 대안으로 부상함.³⁾
- 이러한 장점에 따라 국토교통부(기술정책과)는 탈현장 건설(OSC) 활성화 및 생산시스템 모듈화를 위한 다양한 정책을 펼쳐 왔으며, 지난 2023년 12월 발표한 「제7차 건설기술진흥 기본계획」을 통해서도 ‘OSC 기반 건설산업 제조화’ 정책을 이어가고 있음.
 - ‘OSC 기반 건설산업 제조화’는 지난 2022년 발표한 ‘스마트 건설 활성화 방안’ 내 탈현장 건설(OSC) 활성화를 위한 세부 정책과 궤를 같이하고 있으며, 크게 ‘건설산업 제조화 기준 정비’, ‘OSC 시장 확대를 위한 공공발주 미증물 역할 수행’, ‘부족한 경제성 보완을 위한 유인책 제공’, ‘시장 초기 자생력 확보를 위한 업계 역량 강화 지원’, ‘홍보관 운영 등 인식 개선’에 관한 세부 정책을 포함하고 있음.
- 이후 지난 2025년 관계 부처 합동으로 마련한 ‘지방중심 건설투자 보강방안’(25.8)’과 ‘주택공급

2) 국토교통부(2022), “스마트 건설 활성화 방안”,

3) 국토교통부(2025.11.7), “〈새정부 주택공급 확대방안(9.7) 후속 조치〉 모듈러 공법 활성화로 주택공급 앞당긴다”, 보도자료.

확대방안(25.9)’에서도 ‘공사비 부담 완화’ 및 ‘민간 주택공급 여건 개선’ 방안으로 ‘탈현장 건설(OSC) 공법 도입’과 ‘모듈러 주택공급 활성화’를 채택하고 이를 위한 세부 정책을 발표함.

- ‘탈현장 건설(OSC) 공법 도입’ 방안으로는 ‘고층화·단지화 R&D 및 실증단지 구축’, ‘용적률·건폐율·높이 제한 등 완화 및 공업화주택 인정제도 편의성 개선’, ‘부재 단위로 적용하는 내화기준을 모듈 단위로 통합 적용’하는 방안을 마련함.⁴⁾
- ‘모듈러 주택 공급 활성화’ 방안으로는 ‘모듈러 매입임대주택 설계·시공 가이드라인 및 매입가격 산정방안 등 제도적 기반 마련과 시범사업 추진’, ‘공사비 부담 완화, 불합리한 규제 개선, 인센티브 강화 등 모듈러 공법 보급 확대를 위한 「OSC·모듈러특별법^{가칭}」 제정 등을 발표함.⁵⁾

〈표 1〉 「제7차 건설기술진흥 기본계획」 내 ‘OSC 기반 건설산업 제조화’ 주요 내용

구 분	수행 내용
제도 정비 (건설산업 제조화 기준 정비)	<ul style="list-style-type: none"> • (건설기준) 설계도서·시공상세도 작성기준 등에 DfMA 개념 반영, 모듈(부재)의 제작오차·품질 관리 및 수작·수평통합 등 기준 마련 • (공사비) 단계(제작→운송→조립), 공법(모듈러/PC)별 산정기준 마련 • (발주제도) 설계→제작→조립·시공 등 일련의 과정에서 공기단축 극대화 및 효율성 제고를 위한 턴키 등 설계·시공 일괄 발주 권장 • (내화기준) 단순 부재(보, 기둥 등)가 아닌 ‘모듈’ 단위로 내화성능을 평가하기 위한 평가기술 개발 등 성능설계 도입 검토
공공발주 확대 (OSC 시장 확대를 위한 마중물 역할 수행)	<ul style="list-style-type: none"> • (공공주택) ’24년 1천 호, ’30년 3천 호 발주를 목표로 점진적 확대 • (주택 외 건축) 기술사, 연구·의료시설 등에 OSC 적극 발주, 노후학교 리모델링에도 활용 • (토목) 교량 상부(바닥판, 거더 등) 중심으로 적용되는 PC를 교량 하부(교각, 교대 등) 및 옹벽·방음벽 등으로 확대 • (발주 지원) 발주 담당자가 OSC를 쉽게 발주하도록 발주가이드 제작 및 컨설팅 등 지원
인센티브 부여 (부족한 경제성 보완을 위한 유인책 제공)	<ul style="list-style-type: none"> • (용적률 등 완화) 지자체 인허가 단계에서 용적률·건폐율·높이 제한을 완화할 수 있는 근거 마련 • (주택도시보증 지원) OSC의 경우 융자한도 상향(기준 대비 20%) • (인정제도 개선) 인허가 요건 간소화 등 인정제도의 활용도 제고, 인정대상(現 : 주택)을 기숙사·오피스텔 등 준주택까지 확대
성장기반 마련 (시장 초기 자생력 확보를 위한 업계 역량 강화 지원)	<ul style="list-style-type: none"> • (기술개발 지원) 중평형·중고층에도 OSC를 적용할 수 있도록 핵심기술 고도화를 위한 실증 R&D 추진 • (실적관리 강화) 지방판금·건축물조립공사업(전문건설업종) 업무 범위에 모듈 개념을 추가하고, 실적관리 체계 구축 • (거버넌스 구축) 산학연관이 참여하는 정책협의체를 통해 업계 애로사항을 해소하고, 협의체 운영 등을 지원하는 전담조직 신설 • (인증제 도입) 품질관리 강화를 위해 공장인증제 도입을 검토하고, 업계 부담을 고려하여 자율 인증부터 도입하는 방안 등 검토
인식 개선 (홍보관 운영)	<ul style="list-style-type: none"> • 중·고층 프로젝트를 중심으로 OSC 주택의 품질·성능을 알리기 위한 홍보관 운영 • 공동주택 입주자 대상 거주 후 평가, 대국민 선호도 조사 등을 통해 수요자 니즈를 파악하고, 향후 사업계획 등에 반영

주 : DfMA는 Design for Manufacturing Assembly의 약자로 공장 제작, 조립 과정을 고려한 설계를 의미함.

4) 국토교통부(2025), “지방중심 건설투자 보강방안”.

5) 국토교통부(2025), “주택공급 확대방안”.

모듈러주택·탈현장 건설(OSC) 활성화를 위한 「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」 발의

- 상술한 탈현장 건설(OSC) 및 모듈러 공법 활성화 정책 목표를 달성하고, ‘생산시스템 제조화’·‘공사비 부담 완화’·‘신속한 주택공급’ 등 산업 체질 전환을 위해 그간 다수의 입법 활동이 이루어졌으며, 22대 국회를 통해 4건의 「주택법」 일부개정법률안과 1건의 신규 제정안(특별법안)이 발의됨.
 - 먼저, 「주택법」 일부개정법률안은 ‘제6절 공업화주택의 인정 등’을 통해 ‘공업화주택의 인정 및 인정취소’, ‘공업화주택의 건설 촉진’에 관한 세부 규정을 포함하고 있는 만큼 발의된 4건의 일부개정법률안의 경우 이와 관련한 ‘공업화주택 인정 범위 확대(준주택)’, ‘공업화주택 용어 변경’, ‘공업화주택 인정 주택에 대한 건폐율·용적률·높이 제한 인센티브’, ‘공업화주택 인정 관련 사무의 공공기관 위탁’ 등 상호 유사한 규정을 포함하고 있음.
 - 다만, 「주택법」 일부개정법률안의 경우 해당 법안 특성상 그간 마련된 각종 정책 전반을 제한적으로 반영할 수밖에 없는 한계가 있으며, 아직까지 입법 계류 중인 상황임.

〈표 2〉 「주택법」 일부개정법률안 주요 내용

개정 규정	주요 개정 내용	22대 국회			
		’24.7 발의안 ⁶⁾	’24.9 발의안 ⁷⁾	’25.1 발의안 ⁸⁾	’25.6 발의안 ⁹⁾
제51조 개정 (공업화주택의 인정 등)	공업화주택 인정 대상에 준주택(오피스텔, 숙박시설 등) 포함	●	●	●	
	‘공업화주택’ 용어를 ‘모듈러주택’, ‘조립식 건축주택’으로 변경하여 대국민 인식 전환		●	●	
제53조 개정 (공업화주택의 건설 촉진)	공업화주택 인정 주택에 대한 건축물의 건폐율·용적률·높이 제한 인센티브	●	●	●	
제53조의2 신설 (모듈러주택의 건설기술 및 인증제도 등)	모듈러주택의 건설기준 고시				●
	건설기준에 따라 모듈러주택 인증제도 시행				●
	모듈러주택 사업주체 및 취득자에게 행정상·세제상 지원				●
	모듈러주택 인증기관 지정 및 관련 업무 위탁				●
	모듈러주택 인증기준, 인증절차, 수수료 등 규정				●
	모듈러주택 인증제도 등급에 따른 건폐율·용적률·높이 제한 인센티브				●
제89조 개정 (권한의 위임·위탁)	공업화주택 인정에 관한 사무를 「공공기관운영법」에 따른 공공기관에 위탁	●	●	●	

6) 서범수의원 대표발의(2024.7.31), “「주택법」 일부개정법률안”.

7) 허영의원 대표발의(2024.9.26), “「주택법」 일부개정법률안”.

8) 한정애의원 대표발의(2025.1.15), “「주택법」 일부개정법률안”.

9) 한준호의원 대표발의(2025.6.13), “「주택법」 일부개정법률안”.

- 한편, 국회에서는 「주택법」 일부개정법률안의 한계를 보완하고 지난해 9월 발표한 ‘주택공급 확대 방안’(25.9)’의 실효성을 높이기 위해, 지난해 12월 「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」을 발의하였음.¹⁰⁾

- 이는 국토교통부가 추진해 온 모듈러 건축 활성화 정책의 후속 조치로, 입법안의 주요 내용은 다음과 같음.

〈표 3〉 「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」 구성 및 주요 규정

제1조 총칙	제2장 기본계획의 수립 등
<ul style="list-style-type: none"> 제1조 목적 제2조 정의 제3조 국가 등의 책무 제4조 다른 법률과의 관계 	<ul style="list-style-type: none"> 제5조 모듈러 건축산업 활성화 기본계획 및 시행계획 수립 등 제6조 다른 계획과의 관계 제7조 모듈러 건축 심의위원회의 설치 등 제8조 실태조사
제3장 모듈러 건축 활성화를 위한 기반 조성	제4장 모듈러 건축물의 보급 확대
<ul style="list-style-type: none"> 제9조 표준화 기준의 마련 제10조 모듈러 건축지원센터의 설치·운영 제11조 모듈러 건축 협의체 제12조 연구개발 및 기술보급 촉진 제13조 전문인력의 양성 	<ul style="list-style-type: none"> 제14조 모듈러 건축공사의 시공자격 제15조 공동계약의 특례 제16조 일괄입찰 공사 등에 관한 특례 제17조 공공주택 건설 시 모듈러 건축기술의 적용 제18조 모듈러 건축 진흥구역의 지정 제19조 국고 보조 등 제20조 규제 개선의 요청 제21조 국제협력 및 해외진출 지원
제5장 모듈러 건축 인증 및 인정제도의 시행	
제1절 모듈러 생산인증제도 등	제2절 모듈러 건축인증제도 등
<ul style="list-style-type: none"> 제22조 모듈러 생산인증 제23조 생산인증의 사후관리 제24조 생산인증의 취소 제25조 모듈러 공장에 대한 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 제26조 모듈러 건축인증 제27조 모듈러 건축인증의 취소 등 제28조 모듈러 건축에 대한 특례
제3절 소규모 모듈러 건축인증제도 등	
<ul style="list-style-type: none"> 제29조 소규모 모듈러 건축물 인정 제30조 소규모 모듈러 건축물 인정의 취소 제31조 소규모 건축물 인정의 특례 	
제6장 보칙	제7장 벌칙
<ul style="list-style-type: none"> 제32조 권한의 위임·위탁 제33조 보고 및 감사 등 제34조 비밀 유지 제35조 업무 정지 등 제36조 청문 제37조 수수료 제38조 벌칙 적용에서의 공무원 의제 	<ul style="list-style-type: none"> 제39조 벌칙 제40조 양벌규정 제41조 과태료

10) 국토교통부(2025.11.7), “〈새정부 주택공급 확대방안(9.7) 후속 조치〉 모듈러 공법 활성화로 주택공급 앞당긴다”, 보도자료 ; 국토교통부(2025.11.7), “〈새정부 주택공급 확대방안(9.7) 후속 조치〉 ”더 빠르고, 보다 안전하게“ 「모듈러 건축 특별법」 제정 본격 추진”, 보도자료 ; 한준호의원·윤재욱의원 대표발의(2025.12.31), “「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」”.

- **(정의)** 스마트 건설기술 전반에 대한 명확한 정의는 여전히 부재한 상황이며, 이번 특별법안을 통해 ‘모듈러 건축기술’, ‘모듈러 건축물’, ‘모듈러 건축산업’, ‘사전제작물’ 등 그간 미비했던 모듈러 관련 정의를 명확히 함.
- **(모듈러 건축산업 활성화 기본계획)** 모듈러 건축산업 활성화를 위해 기본계획과 시행계획을 각 5년과 1년마다 수립하도록 하며, 기본계획 수립 시 ‘모듈러 건축 심의위원회’의 심의를 거치도록 함.
- **(모듈러 건축 심의위원회)** ‘모듈러 건축산업 활성화 기본계획’을 비롯한 중요 사항의 의결을 위한 ‘모듈러 건축 심의위원회’ 설치·운영 근거를 마련함.
- **(모듈러 표준화 기준 및 모듈러 건축지원센터)** 모듈러 건축물의 품질 및 시공의 일관성 확보를 위해 설계 기준, 시공 등 건설기준, 표준품셈 및 원가계산 기준, 감리 및 품질관리 기준 등 모듈러 맞춤형 표준화 기준을 마련·보급할 수 있으며, 공공부문부터 우선 적용하도록 권장함. 또한, 모듈러 건축산업 활성화 및 생태계 조성 지원 업무의 효율적인 수행을 위해 모듈러 건축지원센터를 설치·운영함.
- **(모듈러 건축공사 시공자격)** 모듈러 건축물을 건설하는 공사를 도급받으려는 자는 「건설산업기본법」 제9조에 따라 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하도록 함. 다만, 「건설산업기본법」 제16조에 따른 예외조항을 통해 모듈러 건축공사를 도급하려는 자에 대해 해당 건설공사의 업종을 등록하지 않고도 도급받을 수 있도록 함.
- **(발주·계약 특례)** 공공 모듈러 건축공사를 발주하는 경우 공동계약을 체결할 수 있으며, 모듈러 건축공사의 성격·규모·사전제작물 등을 종합적으로 고려하여 설계와 시공을 통합 발주하는 것이 공기단축 등 효율성을 제고하거나 품질관리에 유리한 경우 일괄입찰 또는 대안입찰 방식을 우선 적용할 수 있음.
- **(공공 발주)** 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 공급·관리 계획 수립 시 전체 공공주택 공급 물량 중 일정 비율 이상의 주택에의 모듈러 건축기술 적용에 관한 사항을 포함하도록 노력해야 함.
- **(모듈러 건축 진흥구역)** 모듈러 건축물 보급 확대 및 모듈러 건축의 신기술 실증 등을 위하여 모듈러 건축 진흥구역을 지정할 수 있으며, 진흥구역 내 건설하는 건축물에 대해 모듈러 건축기술을 적용할 수 있음. 또한, 진흥구역 내에서 수행하는 모듈러 건축산업 관련 기반조성사업, 실증 및 성능검증 시설 구축사업 등에 대해 필요한 비용을 지원할 수 있으며, 건축주 및 모듈러 건축산업 종사자 대상 행정적·재정적·기술적 지원을 할 수 있음.
- **(규제 개선)** 진흥구역 내 건축주·모듈러 건축산업 종사자, 모듈러 생산인증·건축인증, 소규모 모듈러 건축인정을 받은 자 등은 관련 규제 개선을 요청할 수 있음.
- **(모듈러 생산인증)** 모듈러 건축 부재 등의 안정적인 생산과 모듈러 건축물의 품질 향상을 위해 주요 구조부 또는 건축물의 전부를 생산(제작·가공·조립 포함)하는 공장을 품질기준 및 생산기준 등에 따라 등급별로 인증하는 모듈러 생산 인증제도를 시행할 수 있음.
- **(모듈러 공장 지원)** 모듈러 공장 대상 ‘연구개발 및 실증사업 지원’, ‘품질관리 및 생산성 향상을 위한 모듈러 제조시스템 구축 지원’, ‘생산인증 등급 향상을 위한 기술지도 지원’, ‘물류 접근성을 고려한 거점공장 건립 지원’ 등을 할 수 있으며, 해당 과정에서 지원에 필요한 재원을 예산의 범위에서 출연하거나

보조할 수 있음. 또한, 일정 규모 이상 공공건축물 공사에 모듈러 건축기술을 적용하는 경우 생산인증을 받은 공장의 제품을 사용할 것을 입찰공고(생산인증 등급에 따른 평가기준 등 포함)에 명시해야 함.

- **(모듈러 건축인증)** 모듈러 건축물의 보급 확대 및 품질 향상을 위해 모듈러 건축기술 적용 수준과 건축물의 사전제작률 등을 평가하여 등급을 부여하는 모듈러 건축인증제도를 시행할 수 있음.
- **(모듈러 건축인증 특례)** 건축인증을 받은 건축물에 대해 건폐율·용적률·높이 제한 등을 완화할 수 있으며, 공사의 성질상 또는 기술 관리상 분리 발주하는 것이 곤란하거나, 사전제작률이 일정 수준 이상인 경우 전기공사·정보통신공사·소방시설공사 분리발주 규정에도 불구하고 통합하여 발주할 수 있음. 또한, 공사용 자재 직접구매 시 공사의 품질 확보가 곤란하거나 공사 비용이 증가할 것으로 예상되는 경우 공사용 자재의 직접구매 의무를 적용하지 않을 수 있음.
- **(소규모 모듈러 건축인정제도)** 일정 규모 및 특정 용도의 건축물에 대해 모듈러 공법으로 건설하는 소규모 건축물로 인정할 수 있음.
- **(소규모 모듈러 건축물 인정 특례)** 소규모 모듈러 건축물 인정을 받은 건축물을 건축하려는 자가 건축허가 또는 사업계획승인을 신청하는 경우, 인정서를 제출하면 설계도서 제출을 갈음할 수 있으며, 허가권자 등은 인정건축물에 대한 건축허가 시 구조안전 및 설비 기준 등에 대한 검토를 생략하고, 해당 대지의 안전·건축선 및 조정 등 대지 관련 사항만을 검토하여 건축허가 등을 할 수 있음.
- **(지원)** 모듈러 건축 활성화를 위해 ‘연구개발사업’, ‘기술 실증사업 및 시범사업’, ‘교육사업’, ‘전문인력 발굴·육성을 위한 시책’, ‘재원의 조성 및 자금지원’, ‘금융상품의 개발’, ‘모듈러 건축사업 발전기금 설치’, ‘신용보증기금·기술보증기금의 신용보증 및 보증 조건 우대’, ‘모듈러 건축물 건설·취득 및 관리 관련 국세 또는 지방세 감면’, ‘국제협력 및 해외진출 지원’ 등을 시행할 수 있음.

탈현장 건설(OSC) 및 모듈러 공법 활성화 등 건설산업 체질 전환의 마중물 역할 기대

- 「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」은 그간 정부가 추진해 온 탈현장 건설(OSC)·모듈러 공법 활성화 정책과 「주택법」 일부개정법률안의 주요 내용을 포함하는 종합적 법안으로 이해할 수 있으며, 관련 ‘정의’를 시작으로 ‘기본계획’·‘위원회’·‘자격’·‘규제 개선’·‘인증제’·‘각종 특례’·‘지원’에 관한 사항을 포괄하고 있어 향후 탈현장 건설(OSC) 및 모듈러 건축산업 활성화에 기여할 것으로 기대함.
- 다만, 「건설기술 진흥법」 일부개정법률안 등 아직까지 스마트 건설기술 전반에 대한 법적 기반이 부재한 상황에서 BIM·탈현장 건설(OSC)·건설기계 자동화·로봇 등 개별 기술 차원의 활성화 법안

이 별도로 추진되고 있는 점을 고려할 때, 향후 스마트 건설기술 전반에 대한 기본법 성격의 법안을 우선 입법 완성하는 등 합리적 법령 체계의 구성 및 수순에 대한 고민이 필요할 것으로 예상됨.

- 스마트 건설기술 활성화를 위한 입법 및 제도 개선 현황을 살펴보면, 「건설기술 진흥법」 일부개정법률안, 「주택법」 일부개정법률안, ‘총사업비 관리지침’ 등 현행 체계 기반의 법·제도 정비를 추진해 온 상황이기
에 건설산업 관련 법령 체계 내 스마트 건설기술 대한 합리적인 법적 기반 조성 방향이 선결되어야 함.
- 또한, 이를 위해서는 국토교통부 내 그간 스마트 건설기술 관련 정책을 주도해 온 조직과 개별 기술 차원의 활성화 법안을 담당하는 조직 간 긴밀한 협조가 필수적임.

- 한편, 이번에 발의된 「모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안」은 모듈러 건축 활성화에 초점을 맞추고 있으나, 법안의 체계 및 구성, 주요 내용 등에 있어 지난 2020년 21대 국회에서 발의된 「스마트 건설기술 활용 촉진을 위한 특별법안」(의안번호 제2318호)과 궤를 같이하고 있음.

- ‘공공 모듈러 건축공사에 대한 일괄입찰 또는 대안입찰 방식의 우선 적용’, ‘건축인증을 받은 모듈러 건축공사에 대한 전기공사·정보통신공사·소방시설공사에 대한 분리발주 예외’ 규정 등을 동일하게 포함하고 있으며, 과거 발의된 「스마트 건설기술 활용 촉진을 위한 특별법안」의 경우 관련 이해관계자 간 갈등 우려 및 해당 업종의 전문성 저해 등의 이유로 철회된 점을 고려하면, 충분한 논의를 통한 합의가 전제되어야 할 것임.

- ‘모듈러 건축인증 건축물 대상 자재 직접구매 의무 예외’, ‘소규모 모듈러 건축인정 건축물의 건축허가 또는 사업계획승인 설계도서 미제출’, ‘건축인증·소규모 모듈러 건축인정 건축물 대상 별도 감리 업무 수행 방식 운영’ 등에 관한 사항 역시 타 부처(중소벤처기업부 등), 지방자치단체 등 관련 기관 또는 업계와의 협의 및 공감대 형성이 필요할 것임.

- 특히, 모듈러 건축공사의 시공자격과 관련해 「건설산업기본법」에 따른 ‘해당 업종 미등록 사업자에 대한 도급 가능’ 예외 조항을 별도 명시하고 있는 점은 기존 「건설산업기본법」 규정 및 생산체계 개편과의 중복은 물론, 모듈러 건축공사 안전·품질·환경 등에 대한 종합적인 계획·관리·조정 업무에 관한 종합·전문 간 갈등, 민간 발주자의 혼선 등을 유발할 수 있기에 이해관계자 간 충분한 논의와 합의를 거쳐 합리적인 방안을 모색해야 함.

- 마지막으로, 이번 특별법안은 ‘연구개발 및 기술보급 촉진’, ‘전문인력 양성’, ‘공공주택 건설 시 모듈러 건축기술의 적용’, ‘모듈러 건축 진흥구역의 지정’, ‘국고 보조’, ‘국제협력 및 해외진출 지원’, ‘모듈러 공장에 대한 지원’, ‘모듈러 건축인증에 따른 건폐율·용적률·높이제한 인센티브’ 등 다양한 지원제도 및 인센티브를 포함하고 있어 관련 생태계 조성을 빠르게 가속화할 것으로 기대됨.