



제 429회 국회 (정기회)
제 6차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《장기수선계획 수시조정 요건 완화》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2213086호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2213086호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 장기수선계획 수시조정 요건 완화(안 제29조제3항)	3

I. 문진석의원 대표발의(제2213086호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 18.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 부산·광명 등 잇따른 아파트 화재로 인명피해가 지속적으로 발생하고 있는 상황에서 150세대 이상 의무관리 공동주택 중 사용승인 연수가 15년이 경과한 노후 아파트 등이 65.7%를 차지하고 있고, 이러한 노후 아파트 등 공동주택은 화재안전 규제 강화 이전에 지어져 화재에 취약한 실정임.

이러한 노후 아파트 등 공동주택은 재난·재해, 긴급한 안전사고 발생에 대응하거나 이를 예방하기 위한 소방설비 확충과 화재안전 성능 강화, 그밖의 재난·재해 방지를 위한 시설물의 설치 및 보수가 시급하나, 장기수선계획의 정기조정 시기 도래 전에 이를 조정하기 위해서는 전체 입주자 과반수 서면동의를 받도록 하고 있어, 입주자의 서면동의를 늦어지는 경우 긴급상황 등에 신속한 대응이 어려운 상황임.

이에 재난·재해의 발생 또는 예방 목적으로 긴급하게 주요시설의 교체·보수가 필요한 경우와 관련 법령 등의 개정으로 시설물의 설치 및 보수가 신속하게 필요한 경우, 지방자치단체 장 등의 위해방지 명

령 등으로 기존 수립된 장기수선계획을 신속히 조정할 필요가 있는 경우에는 입주자 과반수 서면동의를 생략하고, 입주자대표회의 의결만으로 장기수선계획의 조정이 가능토록 단서를 신설함으로써, 공동주택이 자율적으로 소방설비 확충 및 화재성능 강화, 그밖의 재난·재해방지를 위한 시설물의 설치·보수를 추진하도록 유도하고, 공동주택 관련 정책의 현장 이행력을 제고하려는 것임(안 제29조제3항).

3. 검토의견

가. 장기수선계획 수시조정 요건 완화(안 제29조제3항)

현행	개정안
제29조(장기수선계획) ①·② (생략)	제29조(장기수선계획) ①·② (현행과 같음)
③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 <u>필요하여 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.</u> <u><단서 신설></u> <u><신설></u> <u><신설></u>	③ ----- ----- <u>필요한 경우</u> ----- -- <u>받아</u> ----- ----- ----- <u>다만, 입주자등의 안전을 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 장기수선계획을 조정할 수 있다.</u> <u>1. 재난 및 재해가 발생하였거나 또는 이를 예방하기 위한 목적으로 긴급하게 주요 시설의 교체 및 보수가 필요한 경우</u> <u>2. 제93조제1항에 따라 지방자치단체의 장의 명령 또는 관계 법령에 따라 주요시설을 설치하거나 교체·보수하여야 하는 경우</u>
④ (생략)	④ (현행과 같음)

개정안은 입주자등의 안전을 위하여 ① 재난 및 재해가 발생하였거나 이를 예방하기 위한 목적으로 긴급하게 주요 시설의 교체 및 보수가 필요한 경우와 ② 현행법 제93조제1항¹⁾에 따라 지방자치단체의 장의 명령

또는 관계 법령에 따라 주요시설을 설치하거나 교체·보수하여야 하는 경우에 입주자대표회의의 의결을 거쳐 장기수선계획을 조정할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제29조²⁾에 따라 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택 등을 건

1) 「공동주택관리법」

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

2) 「공동주택관리법」

제29조(장기수선계획) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있다.

1. 300세대 이상의 공동주택
 2. 승강기가 설치된 공동주택
 3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택
 4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물
- ② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.
- ③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.

설·공급하는 사업주체 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항³⁾에 따라 리모델링을 하는 자는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사권자⁴⁾에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체⁵⁾에게 인계하여야 함(제29조제1항).

그리고, 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 관리주체가 작성한 조정안을 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 조정하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함(제29조제2항).

3) 「주택법」

제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항 제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 “입주자대표회의”라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

4) 「주택법」

제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 “분할 사용검사”라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 “동별 사용검사”라 한다)를 받을 수 있다.

5) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

나. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

다. 주택관리업자

라. 임대사업자

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)

또한, 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있음(제29조제3항).

【 장기수선계획 조정 절차 】

정기조정 (매 3년)	계획 검토 (입주자대표회의·관리주체) → 조정안 작성 (관리주체) → 의결 (입주자대표회의)
수시조정	주요시설 신설 등 관리여건상 필요시 → 과반수 서면동의 (입주자) + 의결 (입주자대표회의)

※ 자료: 국토교통부

즉, 장기수선계획은 공동주택 준공 후 주요시설의 교체 및 보수 사유가 발생하는 경우를 대비하여 장기적으로 연도별 수선계획을 수립하고 주요 시설물의 교체 및 보수를 적기에 시행함으로써 공동주택 장수명화 및 입주자의 쾌적한 주거환경 유지를 위해 필요한 수선계획⁶⁾임.

한편, 최근 부산에서는 부모가 집을 비운 사이에 화재로 인하여 어린 아이들이 사망하는 등 화재사고가 잇따라 발생⁷⁾하였고, 광명에서는 대형 화재 참사로 65명의 사상자가 발생⁸⁾하는 등 인명 피해가 큰 사고가 연이어 발생하고 있음.

6) 중앙공동주택관리지원센터, 「2025 장기수선계획 실무 가이드라인」, 2025. 1., p.8 참조

7) 참고 1. 부산 공동주택 화재사고 개요(3건)

8) 참고 2. 광명 공동주택 화재사고 개요

이들 사건은 화재를 조기에 진화할 수 있는 기본 설비인 스프링클러의 설치 의무가 없는 노후 공동주택에서 발생하였다는 공통점⁹⁾이 있음.

공동주택의 스프링클러설비는 1990년 7월 16층 이상인 건물의 16층 이상의 층은 설치를 의무화하였고, 2005년 1월 11층 이상인 건물의 모든 층은 설치를 의무화하였으며, 2017년 1월 6층 이상인 건물의 모든 층으로 설치 의무화를 확대하였음.

【 공동주택 스프링클러설비 설치 규정 연혁 】

구 분		스프링클러설비 의무 설치
1990. 7. 1.	「소방법 시행령」제18조제3호(대통령령 제13034호)	공동주택으로서 16층 이상인 것은 16층 이상의 층
2005. 1. 1.	「소방시설설치유지및안전관리에관한법률시행령」별표 4(대통령령 제18404호)	층수가 11층 이상인 특정소방대상물의 경우에는 전층
2017. 1. 28.	「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」별표 5(대통령령 제27810호)	층수가 6층 이상인 특정소방대상물의 경우에는 모든 층

그러나, 소방청의 자료¹⁰⁾에 따르면, 사용승인일이 2004년 12월 31일 이전인 전국의 9,894개 아파트 단지 중 모든 층에 스프링클러설비가 설치되어 있는 단지는 174개(1.7%)에 불과함.

9) 국토교통부에 따르면, 광명 아파트 화재사고에서 스프링클러의 미설치는 화재와 직접 관련성은 없음.

10) 소방청 보도자료, “전국 20년 경과 스프링클러 미설치 노후 공동주택...소방청, 소방시설 긴급 화재안전점검 시행”, 2025. 6. 27.

【 노후 아파트 스프링클러설비 설치 현황 】

(단위: 단지 수)

구분 (사용승인일)	전체 아파트	미설치	부분설치 (16층 이상, 지하주차장 등)	전층설치
합 계	9,894	4,460 (45.1%)	5,260 (53.2%)	174 (1.7%)
1990. 7. 1. 이전	994	850	5,260	174
1990. 7. 1. ~ 2004년 말	8,900	3,610		

※ 자료: 소방청 보도자료, “전국 20년 경과 스프링클러 미설치 노후 공동주택...소방청, 소방시설 긴급 화재안전점검 시행”, 2025. 6. 27.

이와 같이, 노후 공동주택은 화재 등 재난·재해에 취약한 측면이 있고 재난·재해에 대응하거나 예방하기 위한 설비 확충 및 보수가 시급하지만, 장기수선계획의 정기조정 시기가 도래하기 전에 이를 조정하기 위해서는 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하므로 신속한 대응이 어렵다는 의견이 있음(제안이유 참조).

이에, 개정안은 재난·재해 대응과 예방 등으로 긴급히 시설을 교체·보수해야 하는 경우 입주자대표회의의 의결만으로 장기수선계획을 조정할 수 있도록 함으로써, 공동주택이 자율적으로 소방설비 확충과 화재안전 성능 강화 등 재난·재해 대응 시설을 신속히 설치·보수할 수 있도록 유도하고 공동주택 안전정책의 현장 이행력을 제고하려는 것으로 입법필요성이 인정된다고 생각됨.

개정안과 관련하여 국토교통부는 ① 장기수선계획의 수시조정 절차 간소화로 장기수선충당금 활용이 용이해지므로 공동주택이 자율적으로 소방설비 확충 및 화재성능 강화 등을 추진할 수 있을 것으로 기대되고,

② 공동주택이 지방자치단체장의 명령 또는 관계 법령 제·개정에 신속히 대응하도록 함으로써, 공동주택 관련 정책의 현장 이행력이 제고될 수 있을 것으로 생각되지만,

③ 개정안의 악용을 방지하기 위하여, 개정안 제29조제3항제1호의 “재난·재해를 예방하기 위한 목적”은 “관계 법령에 따라 재난·재해를 예방하기 위한 목적”으로 구체화할 필요가 있다는 의견임.

【 개정안에 대한 국토교통부 의견 】

개정안	국토교통부 수정의견	
1. 재난 및 재해가 발생하였거나 또는 <u>이를 예방하기 위한 목적으로</u> 긴급하게 주요 시설의 교체 및 보수가 필요한 경우	1. 재난 및 재해가 발생하였거나 또는 <u>관계 법령에 따라 이를 예방하기 위한 목적으로</u> 긴급하게 주요시설의 교체 및 보수가 필요한 경우	예방 목적을 구체화하여 악용 방지
2. 제93조제1항에 <u>따라</u> 지방자치단체의 장의 <u>명령 또는 관계 법령에 따라</u> 주요시설을 설치하거나 교체·보수하여야 하는 경우	2. 제93조제1항에 <u>따른</u> 지방자치단체의 장의 <u>명령에 따라</u> 주요시설을 설치하거나 교체·보수하여야 하는 경우	자구 수정 및 관계법령에 따른 경우는 제1호에 반영하였으므로 삭제

※ 자료: 국토교통부

아울러, 개정안에 대한 관련단체의 의견은 다음과 같음.

【 관련단체 의견 】

관련단체	의견
전국아파트입주자 대표회의연합회	○ 재난 및 재해를 예방하기 위한 목적은 관리주체 등이 악용할 우려가 있음. - 사적 자치 영역에 대해 공법(公法)으로 과도한 간섭이 되며, 소요 비용 또한 입주자(소유자)가 부담하여야 함.
한국토지주택공사 공동주택관리 지원기구	○ 입주민들의 안전상 위해 발생이 우려되는 상황에서 입주자들의 동의를 받는데 소요되는 시간조차도 기다릴 여유가 없는 긴급한 경우에만 제한적으로 인정하는 것이 타당함.

※ 자료: 국토교통부

문 의 처
02)6788-5590

참고 1

부산 공동주택 화재 사고 개요 (3건)

※자료: 국토교통부



- 일시/피해: '25.6.24(화), 04시 / 10세·7세 자매 사망
- 위치: 부산 부산진구 개금동('94.7월 사용승인)
- 원인: 거실 콘센트 누전으로 인한 전기적 요인 추정,
세대 내 스프링클러 미설치(설치의무 없음)



- 일시/피해: '25.7.2(수), 23시 / 11세·7세 자매 사망
- 위치: 부산 기장군 기장읍('07.3월 사용승인)
- 원인: 에어컨 전원선이 연결된 멀티탭에서 발화 추정,
세대 내 스프링클러 미설치(설치의무 없음)



- 일시/피해: '25.7.13(일), 12시 / 80대·50대 모자 사망
- 위치: 부산 북구 만덕동('06.3월 사용승인)
- 원인: 보관 중인 전자기기에서 발화 추정,
세대 내 스프링클러 미설치(설치의무 없음)

참고 2

광명 공동주택 화재 사고 개요

※자료: 국토교통부

□ 개요

- (개요) 7.17일, 광명 아파트* 필로티 주차장 화재, 다수 인명 피해
* 광명 소하동 000아파트 / 지상10/지하1층, 45세대, 철근콘크리트구조
- (원인) 필로티 천장 전선 단락으로 화재 발생,
필로티 천장 전체로 확대되고, 하부 주차 차량으로 번져 대형화
- (인명피해) 사망 6명 포함 총 65명 사상 (중상 17, 경상 42)

□ 관련 화재안전 규제현황

- (외장재) 30층 이상('05) → 6층 또는 22m('16) → 3층 또는 9m('19)
이상 건물로 준불연 의무화
- (방화구획) 3층 이상('77) → 모든 층 및 필로티('19) 적용 의무화
* (방화구획) 화재가 전달되지 않는 구조, 내화구조의 벽체·바닥·천장 + 방화문으로 구성
- (주차장 소방설비) 200㎡ 이상 주차장에 설치 의무화('04)
- 이후, 실효성이 낮은 수동식 소방설비는 설치대상에서 제외('19)
- (실내 스프링클러) 16층 이상('90) → 11층('05) → 6층('18) 이상으로
설치 의무화
※ 실내 스프링클러는 주요 화재안전설비에 해당되나, 금번 화재와는 직접 관련성 없음

☞ 다만, 이번 광명 아파트는 10층 건물로 '12년 건축허가 받아,
위 규제 모두 미적용