



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈재난긴급알림시스템 구축·운영〉

■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2215255호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 염태영의원 대표발의(제2215255호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 재난긴급알림시스템 구축·운영(안 제33조의2 신설 및 제85조제 1항)	3

I. 염태영의원 대표발의(제2215255호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 15.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 16.

2. 제안이유 및 주요내용

현행 「재난 및 안전관리 기본법」에서는 재난관리책임기관의 장은 재난에 관한 예보 또는 경보 체계를 구축·운영할 수 있고, 행정안전부장관, 시·도지사 등은 재난에 관한 예보·경보·통지 등을 위하여 전기통신사업자, 방송 또는 신문사업자 등에게 문자·음성 송신, 신속한 방송, 신문에 필요한 정보 게재 등의 조치를 요청할 수 있도록 하고 있음.

그러나, 기존 재난 예보·경보 체계는 자연재난 위주로 수동적인 방식의 알림이 주로 이루어지고 있어 고령자, 장애인 등 사회취약계층의 경우 재난정보를 인지하지 못하여 더 큰 피해를 당하는 사례가 있고, 특히 전국 국민의 75% 이상이 거주하는 공동주택부터 재난정보 등을 쉽게 인지하고 공유할 수 있는 시스템을 갖추어 피해를 최소화할 필요성이 있다는 의견이 제기되고 있음.

또한, 인천 청라아파트 전기자동차 화재사고로 드러난 문제점을 분

석해보면 잘못된 안내로 인한 입주자 등의 유독가스 흡입 등 인명피해 문제가 심각한 피해를 발생시키는 것을 볼 수 있음.

이에 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의로 하여금 전기자동차로 인한 화재 등을 포함한 화재발생을 감시하기 위한 설비를 구축하는 것뿐만 아니라, 해당 아파트에서 재난이 발생했을 때 관리주체가 언제 어디서나 입주자 등에게 정확한 재난정보를 신속하게 전파하는 재난긴급알림시스템을 구축·운영하도록 하여 재난상황으로 인한 인명과 재산 피해를 최소화하고, 지방자치단체로 하여금 재난긴급알림시스템 구축에 필요한 비용을 보조할 수 있도록 하려는 것임(안 제33조의2 신설 및 제85조제1항).

3. 검토의견

가. 재난긴급알림시스템 구축·운영(안 제33조의2 신설 및 제85조 제1항)

현행	개정안
<u><신설></u>	<u>제33조의2(재난긴급알림시스템의 구축·운영 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 해당 공동주택에서 재난(「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 상황 발생 시 인명 또는 재산 피해를 최소화하기 위하여 입주자등(임대주택의 임차인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에게 재난 상황, 재난정보 및 행동요령(이하 이 조에서 “재난정보등”이라 한다)을 신속하게 전파하는 알림시스템(이하 “재난긴급알림시스템”이라 한다)을 구축·운영하여야 한다.</u> <u>② 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 재난긴급알림시스템을 구축·운영하는 경우 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.</u> <u>1. 입주자등의 재난정보등 수신 여부 확인에 관한 사항</u> <u>2. 입주자등에게 수신되지 아니한 재난정보등의 재송신에 관한 사항</u> <u>3. 입주자등의 정보유출 우려가 없는</u>

현행	개정안
제85조(관리비용 등의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의	<u>방법으로 연락 가능한 수단 및 입주자등의 차량 소유에 관한 정보의 확보에 관한 사항</u> 4. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제9호의3에 따른 안전취약계층이 <u>재난긴급알림시스템을 통한 재난정보등을 쉽게 인지할 수 있도록 하는 방법에 관한 사항</u> 5. 「장애인차별금지 및 권리구제 등에 관한 법률」 제4조에 따른 장애인 차별행위 금지에 관한 사항 ③ 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 <u>재난긴급알림시스템이 제공하는 서비스의 내용 및 이용방법 등에 대하여 입주자들에게 홍보·안내 및 교육하여야 한다.</u> ④ 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 <u>재난긴급알림시스템을 활용하여 재난정보등을 입주자들에게 전파하기 위해 필요한 개인정보를 「개인정보 보호법」 제15조에 따라 입주자등의 동의를 받아 수집할 수 있다.</u> ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 정한 사항 외에 <u>재난긴급알림시스템의 구축·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</u> 제85조(관리비용의 지원) ① -----

현행	개정안
조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다.	----- -관리(재난긴급알림시스템 구축에 필요한 비용을 포함한다)----- ----- ----- ----- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)

개정안은 의무관리대상 공동주택¹⁾의 관리주체²⁾ 또는 입주자대표회의³⁾가 해당 공동주택에서 재난 상황 발생 시 인명 또는 재산 피해를 최

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

- 가. 300세대 이상의 공동주택
- 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
- 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- 마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

2) 「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)

3) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. “입주자대표회의”란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.

소화하기 위하여 입주자등⁴⁾(임대주택의 임차인을 포함)에게 재난 상황, 재난정보 및 행동요령(이하 “재난정보등”이라 함)을 신속하게 전파하는 알림시스템(이하 “재난긴급알림시스템”이라 함)의 구축·운영을 의무화하고, 지방자치단체가 그 비용의 일부를 지원할 수 있도록 하려는 것임.

「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 재난⁵⁾은 태풍, 홍수, 호우 등 자연재난과 화재, 붕괴, 폭발, 감염병 등 사회재난으로 구분되고, 최근 10년(2015년~2024년)간 총 227건의 사회재난으로 인해 38,836명(사망 36,447명, 부상 2,313명, 실종 76명)의 사상자가 발생하였으며, 재산피해액은 9조 7,342억 8,370만원에 달함⁶⁾.

특히 공동주택에서의 사회재난은 주로 화재에 의해서 발생하였는데,

4) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.
6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.
7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

5) 「재난 및 안전관리 기본법」

제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재난”이란 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 것으로서 다음 각 목의 것을 말한다.
 - 가. 자연재난: 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 한파, 낙뢰, 가뭄, 폭염, 지진, 황사(黃砂), 조류(藻類) 대발생, 조수(潮水), 화산활동, 「우주개발 진흥법」에 따른 자연우주물체의 추락·충돌, 그 밖에 이에 준하는 자연현상으로 인하여 발생하는 재해
 - 나. 사회재난: 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고·다중운집인파사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 국가핵심기반의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병예방법」에 따른 가축전염병의 확산, 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법」에 따른 미세먼지, 「우주개발 진흥법」에 따른 인공우주물체의 추락·충돌 등으로 인한 피해

6) 행정안전부, “2024 재난연감”, 2025. 11. p.64 참조

같은 기간 주거시설 화재는 총 15건이 발생하여 261명(사망 15명, 부상 246명)의 사상자와 589억 2,300만원의 재산피해액이 발생⁷⁾하였음.

이러한 피해를 예방하기 위해 정부와 지방자치단체는 재난에 관한 예보·경보 체계를 구축·운영하며 문자, 방송, 옥외 디지털광고물 등을 통하여 재난에 관한 예보·경보·통지나 응급조치를 실시⁸⁾하고 있음.

그런데, 현행 재난 예보·경보체계는 다수의 세대가 밀집된 공동주택에서 화재가 발생하는 경우 다음과 같은 한계를 보임.

7) 행정안전부, “2024 재난연감”, 2025. 11. p.64, 116, 117 참조

8) 「재난 및 안전관리 기본법」

제38조의2(재난 예보·경보체계 구축·운영 등) ① 재난관리책임기관의 장은 사람의 생명·신체 및 재산에 대한 피해가 예상되면 그 피해를 예방하거나 줄이기 위하여 재난에 관한 예보 또는 경보 체계를 구축·운영할 수 있다.

② 재난관리책임기관의 장은 재난에 관한 예보 또는 경보가 신속하게 실시될 수 있도록 재난과 관련한 위험정보를 얻으면 즉시 행정안전부장관, 재난관리주관기관의 장, 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

③ 행정안전부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 재난에 관한 예보·경보·통지나 응급조치를 실시하기 위하여 필요하면 다음 각 호의 조치를 요청할 수 있다. 다만, 다른 법령에 특별한 규정이 있을 때에는 그러하지 아니하다.

1. 전기통신시설의 소유자 또는 관리자에 대한 전기통신시설의 우선 사용
2. 「전기통신사업법」 제2조제8호에 따른 전기통신사업자 중 대통령령으로 정하는 주요 전기통신사업자에 대한 필요한 정보의 문자나 음성 송신 또는 인터넷 홈페이지 게시
3. 「방송법」 제2조제3호에 따른 방송사업자에 대한 필요한 정보의 신속한 방송
4. 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제2조제3호 및 제4호에 따른 신문사업자 및 인터넷신문사업자 중 대통령령으로 정하는 주요 신문사업자 및 인터넷신문사업자에 대한 필요한 정보의 게재
5. 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 디지털광고물의 관리자에 대한 필요한 정보의 게재

④ (생략)

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 요청을 받은 전기통신시설의 소유자 또는 관리자, 전기통신사업자, 방송사업자, 신문사업자, 인터넷신문사업자 및 디지털광고물 관리자는 정당한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

첫째, 현장 신고부터 상황실 접수, 상황 전파, 발령권자 승인, 통신사 송출에 이르는 다단계 절차로 인해 신속한 전파가 어려우므로 골든타임 확보가 지연될 수 있음.

일례로, 2024년 8월에 발생한 인천 서구 청라아파트 전기차 화재⁹⁾의 경우 발화 및 신고 시점(06:15) 대비 안전안내문자 송출(06:57)까지 약 42분이 소요되었음.

【 인천 서구 청라아파트 전기차 화재 주요 조치사항 】

구분	대응조치
06:15	■ 발화(아파트 지하1층 주차장 전기차량에서 화재 추정) ■ 119 상황실 신고접수 및 소방-경찰 공동대응
06:32	■ 市 안전상황실 → 시민안전본부 및 담당부서 상황전파
06:57 ~ 08:12	■ 안전안내문자 송출(4차)
07:10	■ 시민안전본부장 현장 상황 지휘
08:05	■ 서구 상황판단회의 및 재난안전대책본부 설치
11:55	■ 초기 진화 완료
14:35	■ 완전 진화 완료

※ 자료: 행정안전부, ‘2024 재난연감’, 2025. 11. p.369 참조

둘째, 광역 단위의 재난 문자는 인근 주민의 우회 안내에는 효과적이
나, 해당 공동주택 입주민에게 필요한 구체적인 대피 경로(옥상 혹은 지

9) 행정안전부, “2024 재난연감”, 2025. 11. p.369 참조

상) 및 정교한 행동 지침을 제공하기에는 부족한 측면이 있음.

셋째, 고령자, 장애인 등 정보취약계층의 경우 문자, 경보음만으로 상황을 파악하기는 어려우므로 ARS 전화 알림, 실시간 수신 확인 및 미수신자 재발송 등 능동적인 전파 체계가 요구되나 현행법에는 이를 강제할 근거가 미비함.

이에, 개정안은 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의로 하여금 해당 아파트에서 재난이 발생했을 때 관리주체가 언제 어디서나 입주자 등에게 정확한 재난정보를 신속하게 전파하도록 하는 것으로, 입법 시 현행 시스템의 공백을 메울 수 있을 것으로 기대되는 한편, 개인정보 수집·지방자치단체의 부담 등에 대해서는 추가적 검토가 필요할 것으로 보임.

국토교통부는 ① 재난 및 화재 관련 경보·알람 운영은 관련 법령에 따라 공동주택을 포함한 모든 건축물에 적용되어 관리주체 등에 대한 규제가 시행 중이고,

【 재난 및 화재 관련 경보·알람 운영 현황 】

구분	「재난 및 안전관리 기본법」	「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」	「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」
주요 목적	국가적 재난 관리 및 전파	화재위험 방지 및 안전 관리	특정건물의 소방시설 규격 관리
경보 대상	전 국민 또는 특정지역 주민	소방대상물 근무자 및 인근 주민	해당 건물 내 이용자 및 거주자
알람 주체	정부(행정안전부), 지방자치단체, 기상청 등	소방안전관리자 및 관계인	자동설비(감지기 연동)
알람 수단	재난 문자, TV자막, 사이렌	비상 방송, 구내방송, 육성 전파	비상벨(경종), 사이렌, 시각경보
발령 기준	재난 위기 경보(관심~심각) 발령 시	화재 확인 시 즉시 전파 의무	열·연기 감지 시 자동 발동

※ 자료: 국토교통부

② 공동주택은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」에 따라 단독경보형 감지기(연립·다세대) 및 자동화재탐지설비(아파트)의 설치가 의무화되어 있으므로, 재난긴급알림시스템 역시 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 화재안전기준¹⁰⁾으로 관리하는 것이 합리적이며,

【 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」에 따른 의무 설치 경보설비 】

구분	정의	설치 의무	관련 화재안전기준
단독경보형 감지기	화재발생 상황을 단독으로 감지하여 자체에 내장된 음향장치로 경보하는 감지기	연립·다세대 주택 * 별표4 제2호 가목 5)	「비상경보설비 및 단독경보형감지기의 화재안전성능기준」, 소방청고시 제2022-45호

10) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “화재안전기준”이란 소방시설 설치 및 관리를 위한 다음 각 목의 기준을 말한다.

가. 성능기준: 화재안전 확보를 위하여 재료, 공간 및 설비 등에 요구되는 안전성능으로서 소방청장이 고시로 정하는 기준

나. 기술기준: 가목에 따른 성능기준을 충족하는 상세한 규격, 특정한 수치 및 시험방법 등에 관한 기준으로서 행정안전부령으로 정하는 절차에 따라 소방청장의 승인을 받은 기준

자동화재 탐지설비	화재 시 발생하는 열·연기·불꽃 등을 탐지하여 화재발생위치를 알려주고, 대피를 유도하는 장치	아파트 * 별표4 제2호 다목 1)	「자동화재탐지설비 및 시각경보장치의 화재안전성능기준」, 소방청고시 제2022-47호
----------------------	---	------------------------	---

※ 자료: 국토교통부

③ 재난긴급알림시스템 구축·운영 비용 지원은 지방자치단체의 예산 및 행정력에 따른 재량사항인바, 지역별 여건 차이를 고려할 필요가 있으므로 개정안은 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

아울러, 개정안에 대한 관계기관 및 단체의 의견은 다음과 같음.

【 관계기관 및 단체 의견 】

구분	의견
전북특별자치도 (전주시)	○ 현재 공동주택 내 화재 등 긴급상황 발생 시 비상경보·방송설비를 통해 자동으로 입주민과 방문자에게 상황 전파 중 - 개인별 앱 설치 및 개인정보 동의가 필요하여 선택적 이용 우려, 정전이나 통신장애 상황에서는 사용 불가 ○ 지방자치단체의 예산 지원은 한계가 있음. 구축·운영을 의무로 규정하면 입주민들에게 부담으로 작용하고 실효성이 낮음
충청남도	○ 취지에는 공감하나 초기 대응능력 저하 등 사유로 반대 - 공동주택은 관리비 부담으로 최소 인력을 운영 중. 관리자가 재난정보를 입력하는 방식인 경우 재난 초기 대응 지연 우려 - 선별 없는 경보에 따른 대피 혼잡 및 2차 피해 발생 우려 - 특정 기술(앱 등) 한정, 정보매체 문맹자 소외, 특정(수

구분	의견
	면) 시간 효용 감소, 중대 재난 시 재난정보를 확인할 여유 없음 ○ 현행법에서 이미 관리 비용의 일부 지원에 대해 규정하고 있어 시스템 구축 필요 비용 포함이란 단서 신설은 실익이 없음 - 지방자치단체의 조례 및 정책 수립 권한에 대한 침해 소지
대한주택관리사 협회	○ 이미 다양한 방법에 의한 재난긴급알림시스템이 가동 중 - 관리사무소에서 실시간·녹음 안내방송 실시, 경보음 가동 ○ 입주민이나 관리자에게 모두 2중적, 옥상옥 제도에 해당 - 구축 및 운영에 필요한 관리비 상승, 관리 인력 및 업무량 증가 ○ 입주민의 위치와 상황에 따른 개별적 전파가 가능한지 의문 ○ 소방청에서 아파트 화재피난약자를 위한 '119 화재대피 안심콜' 추진 중이고 '119 안심콜 서비스'도 시행 중 ○ 입주민의 의견수렴 등을 통해 자율적으로 결정할 사항 ○ 이미 관련 법령에 따라 재난 예방·대응 체계를 갖추고 있음 ○ 비용의 임의적 지원은 지방자치단체의 선택에 따르므로 실익 없음
한국주택관리 협회	○ 위탁관리업자에게 의무 규정을 두는 것에 의문이 있음

※ 자료: 국토교통부

문 의 처
02)6788-5581