



제430회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축물관리법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 공동주택 화재안전성능보강 지원 근거 마련 》
■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2213593호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2213593호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공동주택 등의 화재안전성능보강 지원(안 제29조의2)	2

I. 문진석의원 대표발의(제2213593호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 문진석의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2025. 10. 15.
3. 회 부 일 : 2025. 10. 16.

2. 제안이유 및 주요내용

전국적으로 공동주택 화재사고가 빈번하게 발생하고 있으며, 다수 세대가 거주하는 공동주택의 특성상 화재 발생 시 큰 인명피해가 발생하는 사례도 다수임.

인명·재산 피해 규모가 큰 공동주택 화재 사례의 경우, 건축 안전 규제 강화 이전에 건축허가를 받아 외장재, 소방설비 등의 측면에서 화재에 취약한 경우가 다수임.

현행 안전규제 수준에 부합하지 않아 화재안전에 취약성을 가지는 공동주택에 대하여 화재 안전성능을 보강할 필요가 있으며, 다수 세대, 많은 국민들이 거주하는 만큼 국민 안전 제고를 위하여 정부 및 지자체에서 이들 공동주택의 신속한 화재 안전성능 보강을 행정적, 재정적으로 지원할 필요가 있음.

이에 화재 안전에 취약한 공동주택의 화재 안전성능 보강에 대하여 국가 및 지자체의 지원 근거를 마련하고자 하는 것임(안 제29조의2).

3. 검토의견

가. 공동주택 등의 화재안전성능보강 지원(안 제29조의2)

현행	개정안
제29조의2(화재안전성능보강에 대한 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 관리자가 제28조제1항에 따른 <u>화재안전성능보강 계획을 수립하기</u> 위하여 필요한 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있다.	제29조의2(화재안전성능보강에 대한 지원) ① ----- ----- <u>건축물의 화재안전성능보강을 하기</u> ----- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
<신설>	③ 국가 또는 지방자치단체는 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 <u>공동주택 중 용도, 마감재료 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물의 화재안전성능보강에 필요한 시설 또는 설비를 설치하거나, 보강에 소요되는 비용을 보조할 수 있다.</u>

※ 시행일: 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

현행 「건축물관리법」¹⁾은 제1종·제2종 근린생활시설, 의료시설 등

1) 「건축물관리법」

제27조(기존 건축물의 화재안전성능보강) ① 관리자는 화재로부터 공공의 안전을 확보하기 위하여 건축물의 화재안전성능이 지속적으로 유지될 수 있도록 노력하여야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 3층 이상으로 연면적, 용도, 마감재료 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물로서 이 법 시행 전 「건축법」 제11조에 따른 건축허가[「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)에 같은 법 제4조의2에 따라 심의를 신청한 경우 및 같은 법 제14조에 따른 건축신고한 경우를 포함한다]를 신청한 건축물(이하 "보강대상 건축물"이라 한다)의 관리자는 제28조에 따라 화재안전성능보강을 하여야 한다.

1. 「건축법」 제2조제2항제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법」 제2조제2항제4호에 따른 제2종 근린생활시설
3. 「건축법」 제2조제2항제9호에 따른 의료시설
4. 「건축법」 제2조제2항제10호에 따른 교육연구시설
5. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설

화재발생 시 대형인명 피해의 우려가 높은 건축물 등 “보강대상 건축물”에 대해 의무적으로 화재안전성능보강을 하도록 규정하고(제27조제2항), 국가 또는 지방자치단체가 관리자²⁾에게 해당 화재안전성능보강 계획을 수립하기 위하여 필요한 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있으며, 보강대상 건축물의 화재안전성능보강에 소요되는 공사비용에 대하여 보조하도록 규정하고 있음(제29조의2).

개정안은 의료시설, 노유자시설 등 현행 「건축물관리법」 제27조제2항에 따른 “보강대상 건축물” 외에 모든 건축물에 대하여 국가 또는 지방자치단체로 하여금 관리자에게 화재안전성능보강을 하기 위하여 필요한 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있도록 함과 아울러, “공동주택” 중 용도, 마감재료 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물의 화재안전성능보강에 필요한 시설 또는 설비를 설치하거나, 보강에 소요되는 비용을 보조할 수 있도록 규정하려는 것임(안 제29조의2 제3항).

6. 「건축법」 제2조제2항제12호에 따른 수련시설

7. 「건축법」 제2조제2항제15호에 따른 숙박시설

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 보강대상 건축물의 관리자에게 화재안전성능보강 대상 건축물임을 통지하여야 한다. 이 경우 해당 통지에 이의가 있는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이의신청을 할 수 있다.

제29조의2(화재안전성능보강에 대한 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 관리자가 제28조제1항에 따른 화재안전성능보강 계획을 수립하기 위하여 필요한 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있다.

② 국가 및 지방자치단체는 보강대상 건축물의 화재안전성능보강에 소요되는 공사비용에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조하여야 한다.

[법률 제19367호(2023. 4. 18.) 제29조의2제2항의 개정규정은 같은 법 부칙 제2조의 규정에 의하여 2025년 12월 31일까지 유효함]

2) 「건축물관리법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. **“관리자”**란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자는 관리자로 본다. (이하 생략)

아파트의 필로티 주차장에서 발생한 화재 등 전국적으로 공동주택 화재사고가 빈번하게 발생하고, 다수의 세대가 거주하는 공동주택의 특성상 화재 발생 시 인명피해의 우려가 커짐에 따라,

1층이 필로티 구조로 되어 있으면서 가연성 외장재를 적용하는 등 화재안전에 취약성을 가지는 공동주택에 대하여 소방시설 등을 설치하거나 그 비용을 지원함으로써 화재발생 시 인명피해를 방지하려는 개정안은 바람직한 입법조치로 보임.

【 화재안전성능보강을 위한 설비(예시) 】



※ 아크차단기: 전기불꽃(아크)을 감지, 전원을 차단하여 화재를 효과적으로 억제함
 자동 확산형 소화기: 화재 감지 시 소화 약재를 자동으로 분사함(자료: 국토교통부)

개정안에 대해, 국토교통부는 화재안전 관련 규제(다음 페이지 표 참고)가 강화되기 전에 지어져 현행의 화재안전 기준을 충족하지 못한 공동주택에도 다수의 국민이 거주하고 있으므로, 국가 및 지방자치단체가 화재안전성능보강을 위한 설비 등을 지원하여 화재 안전성을 개선할 필요가 있다는 입장임.³⁾

3) 국토교통부는 동 개정안이 통과될 경우, 소요되는 예산을 약 300억원으로 추산하고 있음.

【 화재안전 관련 규제 】

구분	강화 전	강화 후	관계법
준불연 성능 외장재	30층 이상 (2005년)	3층 또는 9m 이상 (2019년)	「건축법」
방화구획	3층 이상 (1977년)	모든 층 및 필로티 (2019년)	
주차장 소화설비	면적 200㎡ 이상 (2004년)	수동식(호스릴) 소화설비 제외 (2019년)	「소방시설법」
실내 스프링클러	16층 이상 (1990년)	6층 이상 (2018년)	

※ 자료: 국토교통부

문 의 처

02)6788-5585