

보도시점 : 2025. 9. 3.(수) 12:00 이후(9. 3.(수) 석간) / 배포 : 2025. 9. 2.(화)

필로티 공동주택, 화재안전 개선한다

- 광명 아파트 화재사고(7.17) 후속 「필로티 공동주택 화재안전 개선방안」 마련
- 전국 화재에 취약한 필로티 공동주택 3만동 대상, 화재안전 신속 보완
- 화재성능 보강에 대한 소유주 자발적 참여와 근본적 개선 병행 추진

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 9월 3일 국무총리 주재로 진행된 제3회 국정현안 관계장관회의에서 「필로티 공동주택 화재안전 개선방안」(이하 대책)을 확정한다.

- 이번 대책은 지난 7월 광명 아파트 필로티 주차장에서 발생한 화재로, 필로티 공동주택에 대한 화재 및 인명피해 우려가 커짐에 따라, 필로티 공동주택의 화재 안전을 확보하기 위해 마련되었다.

□ '25년 7월 기준으로 전국의 필로티가 있는 건물은 약 35만 동으로 추산되며, 그 중 주택이 28만 동(81%)로 가장 많고, 상업시설 4만 동(11%), 교육시설 9천 동으로 순으로 분포되어 있다.

- 주거용 필로티 건물 28만 동 중 이번 광명 아파트 화재와 같이 불에 잘 타는 가연성 외장재가 설치된 건물은 약 22만 동(78%)이다.
- 이 중 공동주택이 11.6만 동, 308만 세대에 이르며, 많은 세대가 거주하여 화재시 큰 인명 피해가 발생할 수 있는 만큼, 개선 대책이 필요한 상황이다.

【 전국 필로티 및 가연성 외장재 공동주택 현황(25.7월 기준 세움터 추산) 】

구분		계				
			아파트	다세대	연립	기타
가연 외장재 설치된 필로티	(만동)	11.6 (100 %)	3 (25.9)	8.3 (71.6)	0.3 (2.6)	0.01 (0.1)
	(만세대)	308.0 (100 %)	216.8 (70.4)	84.1 (27.3)	6.7 (2.2)	0.4 (0.1)

□ 그간 건축물 화재안전 규제는 반복되는 화재 사고를 거치면서 지속적으로 강화되어 왔으나, 이번 광명 아파트와 같이 규제 강화 이전에 지어진 건축물들은 여전히 화재 위험에 노출되어 있다.

- 이에 국토교통부는 필로티 공동주택의 ① 화재 취약성을 신속 보완하면서, 화재성능 보강에 대한 ② 입주민 자율적인 참여와 ③ 근본적 개선을 병행하는 단계적 대책을 마련했다.

1. 먼저, 필로티 공동주택의 화재취약성을 신속히 보완한다.

□ 화재에 취약한 필로티 공동주택 3만동*에 대해 안전을 개선할 수 있는 아크차단기**, 자동확산형 소화기 등을 정부 지원으로 보강한다.

* 필로티 주차장 면적, 1층 방화구획 여부 등 안전성 확보 수준에 따라 선정

** (아크차단기) 전기불꽃(아크)을 감지, 전원을 차단하여 화재발생 효과적 억제 가능
(자동확산형 소화기) 화재 감지시 소화약재 자동 분사하여 1층 출입구 등 설치시 효과

- 동별 평균 200만원 수준으로 정부·지자체가 지원할 예정이며, 신속하게 「건축물관리법」 개정안을 발의하여 제도 근거를 마련하고, 추진해 나갈 계획이다.



2. 입주민이 스스로 화재안전 성능을 보강할 수 있도록 정보공개를 확대하고, 절차를 개선한다.

□ (정보공개 확대) 국민들이 화재안전 정보를 손쉽게 알 수 있도록 외장재, 스프링클러 등 화재안전 중요사항을 건축물 대장*에 표기하고, 건축물 대장에 반영된 정보를 공동주택 정보시스템(K-APT)에 공개할 계획이다.

* 가연성 외장재, 필로티 방화구획, 스프링클러 등 추가 기재 (건축물대장규칙 개정)

- (절차 개선) 장기수선충당금*으로 신속하게 화재성능을 보강할 수 있도록 화재 예방 목적으로 사용되는 장기수선계획 수시조정 절차를 간소화한다.

* (장기수선계획) 3년마다 재검토, 공용부 유지관리를 위한 장기수선충당금 사용 근거

- 장기수선계획을 수시 조정하기 위해서는 소유자 과반 서면동의가 필요하나, 입주자 대표회의 의결만으로 조정이 가능하도록 개선하고, 준불연 외장재 교체도 입주민 동의 및 지자체 허가가 필요하나, 입주자 대표회의 의결과 지자체 신고만으로 진행이 가능하도록 개선할 계획이다.

- (교육·홍보 강화) 필로티 공간 안전관리 가이드라인을 제작하여 지자체 및 필로티 공동주택 단지에 배포하고, 필로티 안전관리를 아파트 관리주체 법정 교육에 포함하여 단지 자율적인 안전관리 및 안전 의식을 제고한다.

* 장기수선계획 조정교육(수시), 시설물 안전교육(반기별), 공동주택 관리교육(3년) 등

- 또한 정부 화재안전 개선 사업 참여 확대를 위해 브로슈어 및 홍보영상 배포 등 온·오프라인 홍보를 병행할 예정이다.

3. 중장기적으로 기존 건축물의 화재안전 성능을 근본적으로 개선하기 위한 제도를 마련한다.

- (성능확인제도 도입) 건축물의 주요 기능, 성능을 객관적으로 평가·확인하고, 이를 건물의 매매·임대·대출·보험 등 거래시 활용하여, 건물 관리자가 건물의 성능을 지속적으로 관리·개선하도록 유도한다.

- 건축물 성능의 평가·확인에는 관련 전문 자격사들이 교육을 거쳐 수행하며, 화재, 구조 등 안전성능, 설비의 내구성능 등을 평가하여 신뢰성 있는 정보를 제공한다.

- 내년 상반기까지 구체적인 방안을 마련하여 성능확인제도 도입을 위한 「건축물 관리법」을 개정안을 발의하고, 제도의 운영이 안정화되면 대출·보험 등 금융 연계를 추진할 계획이다.

* (해외사례) 담보대출시 평가·제출 의무화 평가등급 낮으면 대출불가 또는 감가(영국) 거래시, 검사관의 점검, 보고서 결과에 따라 가격 조정 또는 계약 해지 가능(미국)

- (보강 의무화) 공동주택 화재에 따른 인명 피해가 반복되는 상황에서 화재안전성능에 대한 근본적 개선이 중요한 만큼, 중장기적으로 이용 중인 공동주택에 화재안전성능 보강을 의무화하는 방안도 검토할 예정이다.
- 국토교통부 김윤덕 장관은 “안전은 국민의 생명과 직결되는 최우선 가치이며, 이를 지키는 것이 정부의 책무”라고 강조하며,
 - “정부는 책임감을 가지고 화재로 인명 피해가 발생하는 것을 막기 위해 필로티 공동주택 보강을 신속하게 착수하고, 근본적인 원인을 단계적으로 해결해 나가겠다”라고 밝혔다.

담당 부서 (총괄)	건축정책관 건축안전과	책임자	과 장	정승수 (044-201-4987)
		담당자	사무관	이인호 (044-201-4988)
			사무관	조성민 (044-201-4989)
			주무관	김지현 (044-201-4992)
(건축물 대장, 성능확인제)	건축정책관 건축정책과	책임자	과 장	문석준 (044-201-3755)
		담당자	사무관	조익희 (044-201-3758)
			사무관	김성원 (044-201-4750)
			주무관	최서윤 (044-201-3767)
(절차 개선)	주택정책관 주택건설공급과	책임자	과 장	김영아 (044-201-3364)
		담당자	사무관	허예원 (044-201-3371)

참 고

추진계획

연번	세부 이행과제	담당부서	추진일정	관련법령
1. 화재취약성 신속 보완				
	▶ 지원근거 법 개정안 발의	건축안전과	~'25.9	「건축물관리법」
	▶ 사업방안 구체화 및 시범사업 착수	건축안전과	~'26.6	-
2. 자율적 화재안전 보강 유도				
□ 정보공개 확대				
	▶ 건축물 대장 내 화재안전성능 표기	건축정책과	~'26.3	「건축물대장규칙」
	▶ 공동주택정보시스템 화재안전정보 제공	주택건설 공급과	~'26.6	-
□ 성능보강 절차 개선				
	▶ 장기수선계획 절차 완화 법 개정안 발의	주택건설 공급과	~'25.12	「공동주택관리법」
	▶ 행위허가 요건 완화 시행령 개정	주택건설 공급과	~'26.6	「공동주택관리법 시행령」
□ 화재안전 교육·홍보 강화				
	▶ 화재안전 가이드라인 마련·배포	건축안전과	'25.12~	-
	▶ 아파트 관리주체 안전교육 등 실시	건축정책과	'25.12~	「건축물관리법」
3. 근본적 화재안전성능 개선				
	▶ 성능확인제도 구체방안 마련 및 개정안 발의	건축정책과	~'26.6	「건축물관리법」
	▶ 공동주택 보강 의무화 검토·연구 착수	건축안전과	'26~	-