생활·불편

04

장기수선 기준 명확화로 노후 공동주택의 옥상 비상문 자동개폐장치 설치가 쉬워졌어요!

옥상비상문 자동개폐장치 설치가 권장사항에 불과한 2016년 이전에 준공된 공동주택을 장기수선기준 명확화 제도 개선으로 입주민 안정성 확보

추진부서 | 경기도 광명시 주택과, 02-2680-6016

변화의 중심 기회의 경기

개선배경

- 경기도는 해마다 공동주택의 구성 비율이 높아지고 있는 가운데, 경기도 전체 주택 중 공동주택 비율은 약 71%임,
  - 특히, 광명시는 전체 주택 중 공동주택 구성률이 약 77%로 현재 각종 재개발, 재건축 등 각종 개발사업이 완료되면 공동주택 구성률은 약 90%에 이를 것으로 예상됨.
  - 또한, 공동주택이 증가함에 따라 공동주택에서 발생하는 재난 · 재해도 점차 증가하고 있음.

    *예를들어, 2020년 경기도 모 시군에서 공동주택의 입주민이 화재 발생으로 인하여 옥상으로 피난 도중 옥상출입문 앞에서 연기로 인해 질식사한 안타까운 사고가 발생하였음.

- 옥상출입문 관리에 대한 관계기관의 상반된 의견으로 공동주택에서 관리상 어려움이 존재함.

  *경찰서 및 교육 지원청에서는 범죄예방 및 자살방지를 위해 항시 폐쇄를 요청, 소방서에서는 화재 발생 시 신속한 대피를 위해 항시 개방을 요청.

  - 이에 공동주택 관계자는 옥상비상문 출입문을 항시 개방을 하거나, 열쇠함을 비치하여 화재 발생 시 주민들이 열쇠함을 열어 열쇠를 가지고 옥상으로 피난할 수 있게 하였음.

    *하지만 이는 옥상 열쇠함의 파손, 도난, 화재 피난 중 연기로 인해 열쇠함을 찾지 못할 수 있다는 등의 구조적 문제점이 존재함,

  - 이에 따라 공동주택 옥상 피난에 대한 인식 개선 필요와 함께 기존 공동주택에 옥상 비상문 자동개폐장치에 대한 설치에 대한 관심 역시 증가하였음.

- 기존 주택건설 등에 관한 규정(2016. 2. 29.) 및 건축법시행령(2021. 1. 8.)에 따르면 연면적 1천제곱미터 이상 공동주택에 옥상 비상문 자동개폐장치 설치가 의무화되었음.
  - 그러나, 이는 신규 공동주택에 해당되는 사항이었고, 2016년 이전에 사업계획 승인된 노후 공동주택은 설치 의무가 없으며, 옥상 비상문 관리상의 이유로 수동으로 사용하거나 닫혀 있어 화재 시 피난시설 확보가 어려워 대규모 인명피해가 발생할 우려가 있었음.

- 옥상 비상문 자동개폐장치의 설치는 관리주체의 관리상 어려움과 관계 기관 간의 상반된 의견을 동시에 해결할 수 있는 효과적인 방법임.
  - 그러나 옥상 비상문 자동개폐장치는 공동주택 자체적으로 설치할 수도 있지만, 옥상 비상문 자동개폐장치의 보수공사 및 시설물 설치 등은 공동주택관리법 시행규칙의 장기수선계획 수립기준 항목에 없는 상태이며 장기수선계획에 포함하려면 공동주택 입주민 50% 이상의 동의가 있어야 하는 등 절차상의 문제로 설치가 어려운 점이 있었음.



개선내용

개선 전	개선 후
화재 발생 시 옥상 비상문 개방이 필요하나, 노후 공동주택의 경우 설치를 강제할 수 없고, 옥상 비상문이 닫혀 있거나 수동으로 사용함에 따라 신속하고 안전한 대피가 어려운 실정임	「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 장기수선계획의 수립기준에 피난시설(옥상 비상문 자동개폐장치 등) 신설을 통해 공동주택 내 옥상 비상문 자동개폐장치 설치가 용이해지고 확대 설치 가능해짐

※「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] (장기수선계획 수립기준) 개정(2024. 12. 27.)

7. 피난시설(신설)

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
피난시설	1) 방화문 2) 옥상비상문 자동개폐장치	전면교체 부분수선 전면교체	15 5 15	100 30 100	공용부분에 설치되는 경우만 해당

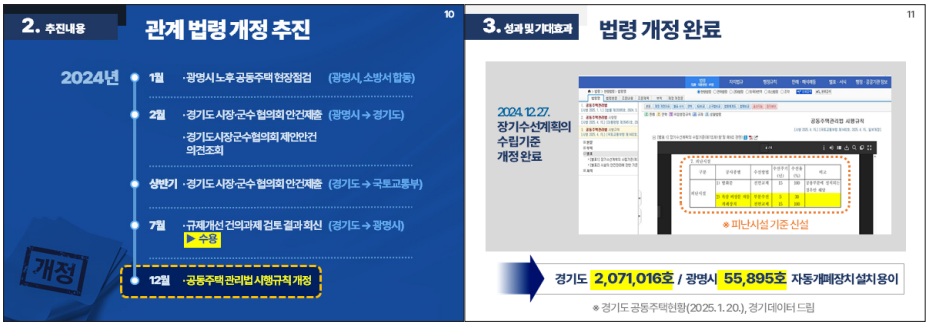
- 노후 공동주택에 장기수선충담금을 활용하여 옥상 비상문 자동개폐장치를 설치할 수 있도록 제도개선을 건의하여 추진하는 것으로 방향 설정.
  - 장기수선충당금으로 옥상 비상문 자동개폐장치 설치가 가능하도록 제도개선을 하고자 공동주택 관리법 시행규칙 개정을 경기도 및 중앙부처에 건의함.

개정 내용은 장기수선계획 수립기준 중 피난시설이 신설되고, 피난시설 중 옥상 비상문 자동개폐장치가 추가된 것으로 해당 개정을 통해 노후 공동주택에서는 자발적인 설치 확대가 가능해지고, 유지관리의 근거가 생기게 되어 전국적으로 영향을 미치게 되었음.

추진과정

〈 관계 법령 개정 추진 〉

- 2023. 1. 국민신문고 국민행복제안에 따른 시민 의견 제안
- 2023. 7. 국민신문고 국민행복제안 실무부서 검토(주택과 → 정책기획과)
- 2024. 1. 광명시 노후 공동주택 현장 점검(생생소통현장)
- 2024. 2. 공동주택관리법 개정(안) 경기도시장군수협의회 안건 제출 (주택과 → 정책기획과)
- 2024년 지자체 중앙규제 개선과제 제출(주택과 → 예산법무과)
- 2024. 2. 경기도시장군수협의회 정기회의 관련 시 · 군 제안안건 의견조회 제출 (정책기획과 → 경기도시장군수협의회)
- 2024년 지자체 중앙규제 개선 건의(道 → 국토교통부)
- 2024. 7. 2024년 상반기 지자체 중앙부처 규제개선 건의과제 검토 결과 회신 → **수용**
- 2024. 12. **규제 개선** **공동주택관리법 시행규칙 [별표1] (장기수선 계획 수립기준) 개정**



개선효과

- **옥상 비상문 자동개폐장치 설치 근거 마련으로 설치 용이 및 자발적 설치 유도 및 확대 가능**
  - 공동주택 자체적으로 옥상 자동개폐장치를 설치할 수도 있지만, **공동주택관리법에 명확한 기준이 명시되지 않아, 회계 처리 및 주민 동의 등 절차상의 문제로 설치가 어려웠음**
  - 관련 규정에서 명확한 설치 근거가 마련되어, **공동주택에서 장기수선계획을 수립해 옥상 비상문 자동개폐장치 설치가 용이**해지고 자발적 설치 확대가 가능해짐
    ※ 공동주택 4개 단지 옥상 비상문 자동개폐장치 135개소 설치(2024)
    ※ 공동주택 8개 단지 옥상 비상문 자동개폐장치 185개소 설치(2025)
- **공동주택 옥상 비상문 자동개폐장치 설치비용 지원사업 확대로 시민안전 확보**
  - 피난안전 시설물 부분에 대하여 지원사업을 진행하고, 공동주택의 적극적 참여로 화재 발생 시 시민 안전 확보





Interview

규제혁신의 중심, 광명시

경기도 광명시 주택과 한장우 ☎02-2680-6026



광명시는 이번 제도 개선을 통해 노후 공동주택의 옥상 비상문 자동개폐장치 설치가 훨씬 수월해졌습니다. 공동주택이 많은 우리 시의 현실에서, 화재 시 신속한 피난이 가능하도록 기반을 마련했다는 점에서 의미가 큽니다.

사실 그동안 공동주택의 옥상 비상문은 관리상 애매한 지점이 많았습니다. 경찰과 교육청은 범죄 예방과 자살 방지를 위해 상시 폐쇄를 권고했고, 반면 소방서는 화재 시 대피를 위해 상시 개방을 요구했습니다. 이런 상반된 요구 속에서 관리주체는 열쇠함을 설치하거나 수동으로 관리했지만, 열쇠 분실이나 파손, 연기 속에서 열쇠함을 찾지 못하는 위험 등 여러 구조적 문제가 끊이지 않았습니다.

특히 2016년 이전에 준공된 공동주택들은 옥상 비상문 자동개폐장치 설치 의무가 없었습니다. 건축법 시행령이 개정되기 전의 건물들이기 때문이죠. 그래서 오래된 단지의 경우 여전히 문이 잠겨 있거나 비상시 개폐가 어려워, 화재 시 대규모 인명 피해로 이어질 가능성이 컸습니다.

이 문제를 근본적으로 해결하기 위해 저희 주택과에서는 장기수선충당금을 활용해 자동개폐장치를 설치할 수 있도록 제도 개선을 건의했습니다. 기존에는 이 장치가 공동주택관리법 시행규칙의 장기수선계획 수립 항목에 포함되지 않아, 설치를 위해서는 입주민 과반수 동의 등 까다로운 절차를 거쳐야 했습니다.

이에 광명시는 2024년 1월 소방서와 함께 노후 공동주택 현장 점검을 진행했고, 그 결과를 토대로 2월에는 경기도 시장·군수 협의회에 안건을 제출했습니다. 이후 국토교통부까지 단계적으로 건의가 이어졌고, 마침내 공동주택관리법 시행규칙이 개정되어 '피난시설' 항목에 옥상 비상문 자동개폐장치가 포함되었습니다.

이 개정으로 장기수선계획 내에서 해당 시설의 설치와 보수가 명확히 인정되면서, 노후 공동주택에서도 입주민 동의 절차의 부담 없이 설치가 가능해졌습니다. 경기도 전체 약 207만 세대, 광명시 약 5만5천 세대가 혜택을 받게 되었고, 전국적으로도 영향이 확산될 전망입니다.

또한 광명시는 제도개선과 병행해 공동주택지원사업 내 '옥상 비상문 자동개폐장치 설치 지원 분야'를 신설했습니다. 2024년에는 4개 단지 135개소에 6천7백5십만원을 지원했고, 2025년에는 8개 단지 185개소에 9천2백5십만원을 지원할 예정입니다.

이를 통해 장기수선충당금이 부족한 단지도 지원받을 수 있고, 더 많은 주민이 안전한 환경에서 생활할 수 있게 됩니다.

결국 이번 제도 개선은 단순히 시설 하나를 설치하기 쉽게 만든 조치가 아니라, 주민의 생명과 안전을 지키기 위한 행정의 역할을 강화한 사례라고 생각합니다.

앞으로도 광명시는 노후 공동주택의 안전문제를 꾸준히 점검하고, 시민이 안심하고 살 수 있는 주거환경을 만드는 데 최선을 다하겠습니다.