


생활숙박시설 복도폭 완화를 위한 화재안전성 검토·인정 가이드라인



본 가이드라인은,

- ▶ 「생숙 합법사용 지원방안」(‘24.10.16)에 따른 후속조치 중 하나입니다.
- ▶ 생활숙박시설을 오피스텔로 용도변경하려고 하나, 건축법에 따른 복도폭 기준을 만족하지 못해, 용도변경이 어려운 건축물이 대상입니다.
- ▶ 관할 소방서의 화재안전성 검토·인정 및 지방건축위원회 심의를 거쳐 복도폭 기준을 완화 적용할 수 있으며, 관련 기준 및 운영에 관한 사항을 정리하였습니다.

● 본 가이드라인은 화재안전성을 인정받고 지방건축위원회 심의를 거치기 위한 참고 용도이며, 법적 구속력은 없습니다. ●



생활숙박시설 복도폭 완화를 위한
화재안전성 검토·인정 가이드라인

CONTENTS

01. 개요	1
1-1. 가이드라인의 목적	3
1-2. 관계법령 및 근거	3
02. 적용대상 및 절차	7
2-1. 적용대상 및 요건	9
2-2. 복도폭 완화 절차	10
03. 화재안전성 검토 방법	19
3-1. 화재안전성 검토방향	21
3-2. 화재안전성 인정 세부	22
3-3. 모의실험 세부사항	22
04. 붙임	29
4-1. 서류양식	31
4-2. 지자체 담당자 및 전문업체 리스트	36
4-3. 복도폭 완화 관련 주요 Q&A	38

생활숙박시설 복도폭 완화를 위한
화재안전성 검토·인정 가이드라인

1. 개요

1-1. 가이드라인의 목적

1-2. 관계법령 및 근거



생활숙박시설 복도폭 완화를 위한
화재안전성 검토·인정 가이드라인

1-1. 가이드라인의 목적

(목적) 국토교통부와 소방청은 생활숙박시설을 오피스텔로 용도변경(변경허가·신고)을 할 경우, 복도폭이 문제가 되어 용도변경이 어려운 건축물에 대해 복도폭을 완화하여 적용하기 전 화재안전성능이 충분한지 검증하고 지방건축위원회 심의를 거치기 위해 본 가이드라인을 마련하였습니다.

용도변경

- 본 가이드라인에서의 용도변경이란, 생활숙박시설로 사용승인 받은 건축물을 건축법 제19조에 따라 오피스텔로 용도변경 하는 것 말합니다.
- 만약, 건축법에 따라 건축허가나 건축신고를 받은 건축물의 경우에는 건축법 제16조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하는 것을 말합니다.

이번 가이드라인은 복도폭을 완화 적용하기 위한 절차, 화재안전성능을 확인하기 위한 방법, 지방건축위원회 심의기준 등에 관한 사항을 제시하는 것이 목적입니다.

특히 화재위험성 및 피난안전성을 평가하기 위한 모의실험(시뮬레이션) 및 화재안전성능을 확보하기 위한 내용을 포함하고 있습니다.

※ 생활숙박시설의 용도변경과 관련한 추가적인 사항은 「지자체별 생숙 지원센터 운영 및 생숙 유형별 지원방안 가이드라인」 등을 참고하시길 바랍니다.

1-2. 관계법령 및 근거

(근거) 다음은 건축물 화재안전과 관련된 주요 법령 및 지침입니다.

「건축법」 제2조(정의)

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 2. “건축물”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
 12. “건축주”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다) 에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다.

「건축법」 제16조(허가와 신고사항의 변경)

- ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.
- ② 제1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 대통령령으로 정하는 사항의 변경은 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 허가 사항의 변경허가에 관하여는 제11조제5항 및 제6항을 준용한다.
- ④ 제1항에 따른 신고 사항의 변경신고에 관하여는 제11조제5항·제6항 및 제14조제3항·제4항을 준용한다.

「건축법」 제19조(용도변경)

- ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다.
- ② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.
 - 1. 허가 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
 - 2. 신고 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
- ⑦ 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 제3조, 제5조, 제6조, 제7조, 제11조제2항부터 제9항까지, 제12조, 제14조부터 제16조까지, 제18조, 제20조, 제27조, 제29조, 제38조, 제42조부터 제44조까지, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제56조까지, 제58조, 제60조부터 제64조까지, 제67조, 제68조, 제78조부터 제87조까지의 규정과 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다.

「건축법」 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등)

- ① 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 저수조(貯水槽), 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하여야 한다.
- ② 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 안전·위생 및 방화(防火) 등을 위하여 필요한 용도 및 구조의 제한, 방화구획(防火區劃), 화장실의 구조, 계단·출입구, 거실의 반자 높이, 거실의 채광·환기, 배연설비와 바닥의 방습 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 다만, 대규모 참고시설 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대해서는 방화구획 등 화재 안전에 필요한 사항을 국토교통부령으로 별도로 정할 수 있다.

「건축법」 시행령 제48조(계단·복도 및 출입구의 설치)

- ① 법 제49조제2항 본문에 따라 연면적 200제곱미터를 초과하는 건축물에 설치하는 계단 및 복도는 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합해야 한다.
- ② 법 제49조제2항 본문에 따라 제39조제1항 각 호에 해당하는 건축물의 출입구는 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합해야 한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 숙박시설 중 생활숙박시설을 업무시설 중 오피스텔로 용도를 변경하기 위해 법 제16조에 따라 변경허가를 신청하거나 변경신고를 하는 경우 또는 법 제19조에 따라 용도변경 신고를 하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도의 설치 기준을 달리 적용할 수 있다.
 - 1. 2024년 10월 16일 이전에 해당 생활숙박시설에 대한 건축허가를 신청한 경우(건축허가를 신청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 지방건축위원회의 심의를 신청한 경우를 포함한다)일 것
 - 2. 해당 생활숙박시설의 소재지를 관할하는 소방서장이 화재위험성 및 피난안전성 검토를 거쳐 오피스텔로의 용도변경에 따른 안전성이 확보되었다고 인정하였을 것. 이 경우 화재위험성 및 피난안전성 검토에 필요한 사항은 국토교통부장관과 소방청장이 협의하여 공동으로 고시한다.
 - 3. 제2호에 따라 소방서장의 인정을 받은 후 지방건축위원회의 심의를 거칠 것

「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조2

- ① 영 제48조의 규정에 의하여 건축물에 설치하는 복도의 유효너비는 다음 표와 같이 하여야 한다.
- ⑤ 제1항에도 불구하고 영 제48조제3항에 따라 숙박시설 중 생활숙박시설(양 옆에 거실이 있는 복도의 유효너비를 1.8미터 이상으로 하여 건축허가를 신청한 경우는 제외한다)을 업무시설 중 오피스텔로 용도를 변경하는 경우에는 오피스텔의 복도 중 양 옆에 거실이 있는 복도의 유효너비를 1.5미터 이상으로 할 수 있다.

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제9조(성능위주설계평가단)

- ① 성능위주설계에 대한 전문적·기술적인 검토 및 평가를 위하여 소방청 또는 소방본부에 성능위주설계 평가단(이하 “평가단”이라 한다)을 둔다.
- ② 평가단에 소속되거나 소속되었던 사람은 평가단의 업무를 수행하면서 알게 된 비밀을 이 법에서 정한 목적 외의 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.
- ③ 평가단의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 행정안전부령으로 정한다.

「생활형숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준」

「건축위원회 심의 기준」

생활숙박시설 복도폭 완화를 위한
화재안전성 검토·인정 가이드라인

2. 적용대상 및 절차

2-1. 적용대상 및 요건

2-2. 복도폭 완화 절차



생활숙박시설 복도폭 완화를 위한
화재안전성 검토·인정 가이드라인

2-1. 적용대상 및 요건

(적용대상) 생활숙박시설 용도로 건축허가·신고된 건축물 중에서 건축주가 오피스텔로 용도변경을 희망하는 건축물

건축주

- 「건축법」에 따른 “건축주”, 「건축물 관리법」에 따른 “관리자”, 「집합건물법」에 따른 대리인 등을 포함하는 개념으로 용도변경을 희망하는 자로서 용도변경 절차는 수행할 수 있는 자를 의미합니다.

(복도폭 완화 대상) 오피스텔로 용도변경 하려는 층에 대하여 양 옆에 거실이 있는 복도의 유효너비가 1.5m 이상, 1.8m 미만인 건축물

양 옆에 거실이 있는 복도

- 양 옆에 거실이 있는 복도란 출입문의 위치와 상관없이 양 옆에 거실이 있는 복도를 의미합니다.
- 또한, 복도 너비는 단순 너비가 아닌 유효너비로 규정하고 있으며, 신체 구조 등을 고려하였을 때 복도 통행을 방해하는 기둥, 난간, 손잡이 등의 돌출된 부분의 너비를 제외하여 산정합니다.
- 만약, 양 옆에 거실이 있는 복도의 유효너비가 1.8m 이상이거나, 양 옆에 거실이 있는 복도가 아닌 경우로 유효너비가 1.2m 이상인 건축물은 복도폭 기준이 문제가 되는 경우가 아니므로, 관련 법령에 따라 용도변경을 진행합니다.

(완화요건) “2024년 10월 16일 이전 건축허가를 신청한 건물”이어야 하며 건축허가를 신청하기 위해 심의를 신청한 경우를 포함합니다.

생숙 합법사용 지원방안(‘24.10.16) 중 복도폭 관련 주요내용

② 용도변경 희망 시 주요 장애요인별 지원방안 마련

(개선) 복도폭, 주차장 규제, 지구단위계획 등 애로요인별로 비용 등을 감안한 현실적인 지원 대책 제시

① **(복도폭)** 지원방안 발표(‘24.10.16) 이전 최초 건축허가 신청한 생숙은 복도폭이 1.5m여도 피난시설 또는 설비 보완 시 안전성능 인정

2-2. 복도폭 완화 절차

※ 복도폭을 완화 받기 위해서는 화재안전성 인정, 지방건축위원회 심의를 거쳐야 하고, 세부 절차는 지자체별 여건에 따라 다를 수 있습니다. 세부절차에 관한 자세한 사항은 관할 지자체 담당자에게 확인하시길 바랍니다.

(전체절차) 복도폭 기준을 1.5m로 완화하여 건축물을 오피스텔로 용도변경 하기 위해서는 다음의 절차를 거쳐야 합니다.



1 사전확인 신청

건축주는 화재안전성 인정 대상 여부를 확인 받기 위해 관할 지자체(광역시)의 생숙지원센터 등을 통해 사전확인을 신청합니다.

① 아래의 서류들을 작성, 구비하여 지자체의 생숙 지원센터에 사전확인을 신청합니다.

- ▶ 별지1호 서식 **31p** >>>
- ▶ 용도를 변경하려는 층의 변경 전·후의 평면도
- ▶ 용도변경(변경허가·신고) 전·후의 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서
- ▶ 지자체(생숙지원센터)에서 요구하는 서류

② 지자체 담당자에게 첨부 서류의 보완을 요청받은 경우 건축주는 7일 이내에 서류를 보완하여 다시 제출합니다.

③ 지자체 담당자는 화재안전성 인정 대상 여부 등을 검토하고 신청을 받은 날로부터 20일 이내에 신청자에게 결과를 통보합니다.

④ 사전확인 결과 화재안전성 인정 대상일 경우 화재안전성 사전 검토를 진행합니다. **14p** >>>

만약, 화재안전성 인정 대상이 아닐 경우, 용도변경에 필요한 사항들이 완료되었다면, 용도변경을 지자체 담당자에게 신청합니다. **16p** >>>

지자체 담당자 연락처

구분	연락처	
경기	팀장 031-8008-4921	담당 031-8008-4924
인천	팀장 032-440-4771	담당 032-440-4762
부산	팀장 051-888-4293	담당 051-888-4294
제주	팀장 064-710-3771	담당 064-710-3772
강원	팀장 033-249-2830	담당 033-249-3463
충북	팀장 043-220-4461	담당 043-220-4465
전남	팀장 061-286-7730	담당 061-286-7732
서울	팀장 02-2133-7112	담당 02-2133-7114
대전	팀장 042-270-6360	담당 042-270-6363
대구	팀장 053-803-4620	담당 053-803-4623
경남	팀장 055-211-4322	담당 055-211-4325
경북	팀장 054-880-4015	담당 054-880-4038
전북	팀장 063-280-3636	담당 063-280-4386
충남	팀장 041-635-4642	담당 041-635-2822
울산	팀장 052-229-4401	담당 052-229-4404

② 화재안전성 사전 검토

사전확인 결과 화재안전성 검토 대상일 경우 건축주는 전문업체에 의뢰하여 피난·방화 성능을 보강하고 모의실험을 통해 화재안전성이 확보되도록 설계합니다.

- ① 건축주는 전문업체에 피난·방화 성능 보강 및 모의실험을 포함한 사전 검토를 요청합니다.
전문업체 연락처, 37p >>>
- ② 요청을 받은 전문업체는 “화재안전성 검토 방법 21-27p >>>”에 따라 화재안전성 사전 검토를 수행합니다.
- ③ 화재안전성 사전 검토가 완료되었을 경우, 전문업체와 건축주는 화재안전성능 검토(모의실험 결과를 포함), 화재안전성능의 확보 계획, 화재안전성능 비교표 등을 포함하여 설계도면을 작성합니다.

※ 6층 미만의 건축물로서 용도변경을 희망하는 층의 생활숙박시설의 거실 바닥면적 합계가 300㎡ 이하일 경우에는 모의실험을 생략할 수 있습니다.

다만, 전문업체 사전 검토 중에 모의실험이 필요하다고 판단 되거나, 소방서장의 화재안전성 검토·인정 과정에서 요청이 있는 경우 모의실험을 수행해야 할 수 있습니다.

모의실험 생략 조건



3 화재안전성 인정 신청

건축주는 사전확인 결과서, 화재안전성 신청서, 관련서류를 첨부하여 관할 소방서에 화재안전성 검토를 신청합니다.

① 아래의 서류들을 작성, 구비하여 관할 소방서에 화재안전성 인정을 신청합니다.

- ▶ 별지3호 서식 **34p** >>
- ▶ 아래 사항이 포함된 설계도서
 - 건축물의 개요(위치, 구조, 규모, 용도)
 - 화재안전성능의 확보 계획
 - 화재안전성능 검토(화재 및 피난 모의실험 결과를 포함한다.)
 - 피난·방화 성능 보강으로 인한 화재안전성능 비교표(성능 보강 전후를 포함한다.)
 - 소방시설의 설치계획 및 설계 설명서
 - 다음의 건축물 설계도면
 - 1) 주단면도 및 입면도
 - 2) 층별 평면도 및 창호도
 - 3) 실내·실외 마감재료표
 - 4) 방화구획도(화재 확대 방지계획을 포함한다.)
 - 5) 건축물의 구조 설계에 따른 피난계획 및 피난 동선도
- ▶ 전문업체의 자격·기술인력을 확인할 수 있는 서류 및 계약서 사본
- ▶ 별지 제2호서식의 사전확인 결과서 **33p** >>
- ▶ 관할 소방서에서 요구하는 서류

- ② 관할 소방서장에게 첨부 서류의 보관을 요청 받은 경우 건축주는 7일 이내에 서류를 보완하여 다시 제출해야 합니다.
- ③ 만약, 지방건축위원회 심의 결과에 따라 설계변경 사항이 있는 경우에는, 변경 사항을 ①번의 서류에 반영하여 관할 소방서장에게 화재안전성 인정을 다시 신청합니다.

※ 다만, 6층 미만의 건축물로서 용도변경을 희망하는 층의 생활숙박시설의 거실 바닥면적 합계가 300㎡ 이하일 경우에는 모의실험 결과서의 제출을 생략할 수 있습니다.

4 화재안전성 검토·인정

소방서장은 관할 소방본부장(소방청장)에게 성능위주설계평가단의 화재안전성 검토를 요청하고, 만약 제출서류의 수정 또는 보완이 필요할 경우 건축주에게 보완을 요청합니다.

관할 소방서장은 평가단의 검토 결과 화재안전성이 확보되었을 경우 건축주에게 인정을 통보합니다.

- ① 관할 소방서장은 건축주에게 신청을 받은 경우 성능위주설계평가단에게 화재안전성을 검토를 요청하고, 신청을 받은 날로부터 30일 이내에 신청자에게 화재안전성 인정 여부를 통보합니다.
- ② 건축주는 화재안전성 검토 결과서의 인정, 보완, 모의실험 추가 필요, 재검토 중 어느 항목에 해당하는지 확인합니다.

(인정) 소방서장의 화재안전성 인정을 통보받은 건축주는 지자체의 지방건축위원회심의를 신청합니다. **15p >>**

(보완) 화재안전성 검토 결과 보완이 필요하다고 요청받은 건축주는 21일 이내에 보완하여 보완 결과를 관할 소방서장에게 제출합니다.

(모의실험 추가 필요) 모의실험 생략하여 화재안전성 검토를 신청하였으나, 평가단 검토 결과 화재·피난 모의실험이 필요하므로, 건축주는 전문업체에게 모의실험을 진행하여 관할 소방서장에게 화재안전성 검토를 다시 신청합니다. **12p >>**

(재검토) 평가단에서 검토한 결과, 단기간에 보완이 어려운 경우로, 전문업체에게 사전 검토를 다시 요청하여 관할 소방서장에게 화재안전성 검토를 다시 신청합니다. **12p >>**

5 지방건축위원회 심의 신청

건축주는 관할 지자체를 통해 지방건축위원회의 심의를 신청합니다.

- ① 아래의 서류들을 작성, 구비하여 관할 지자체 담당자에게 지방건축위원회 심의를 신청합니다.

- ▶ 화재안전성 검토·인정 신청시 제출했던 설계도서
- ▶ 별지 제4호서식의 화재안전성 검토 결과서 **35p** >>
- ▶ 지자체에서 요구하는 서류

- ② 지방 건축위원회에서는 용도변경시 검토가 필요한 사항, 건축물 피난시설·방화구획 등의 적정성에 관한 사항, 용도변경의 적정성 등에 대해 심의하여 건축주에게 결과를 통보합니다.

- ③ 건축주는 화재안전성 검토 결과서의 원안의결, 조건부 의결, 재검토 의결, 부결 중 어느 항목에 해당하는지 확인합니다.

(원안의결) 화재안전성 검토 결과서, 건축위원회 심의 주요 결과서를 첨부하여 용도변경을 신청합니다.

(조건부 의결) 요청받은 조건에 따라 조치하여 조치 결과를 지자체 담당자에게 제출합니다.

(재검토 의결) 지방건축위원회 심의 결과 건축물에 대해 검토·보완하여 위원회의 재심의가 필요하므로, 건축주는 전문업체와 화재위험성 및 피난안전성에 대해 보완하여 지자체 담당자에게 제출합니다.

(부결) 건축법령 등에 위반되거나 심의 요건이 불충분하므로 건축주는 설계안을 다시 검토하여 심의를 다시 신청합니다.

- ④ 지방건축위원회 심의 결과에 따라 변경 사항이 있는 경우에는 화재안전성 인정 절차를 다시 거쳐야 합니다. **13p** >>

다만, 변경 사항이 다음 각 항목에 할 경우, 건축주는 화재안전성 인정을 다시 거치지 않고 용도변경을 신청할 수 있습니다.

- ▶ 주요 시설(직통계단, 방과구획 등)의 위치 및 구조가 변경되지 않는 경우
- ▶ 구획변경에 따른 소방시설의 단순 위치 변경
- ▶ 지방건축위원회에서 심의 결과에 따른 변경사항이 경미한 사항이라고 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 판단하는 경우

6 용도변경 신청

건축주는 **정부24** 또는 **세움터**에 화재안전성 검토 결과서, 지방건축위원회 심의 결과 및 관련서류를 첨부하여 용도변경을 신청합니다.

① 아래의 서류들을 작성, 구비하여 정부24 혹은 세움터에 용도변경을 신고합니다.

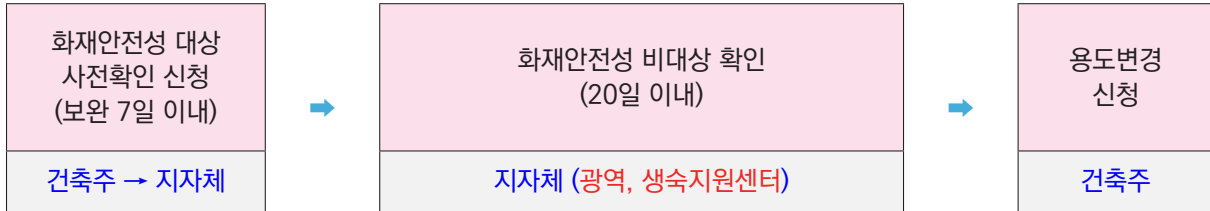
- ▶ 별지 제4호서식의 화재안전성 검토 결과서 **35p** >>
- ▶ 「건축위원회 심의 기준」 별지2호서식의 지방건축위원회 심의 주요결과
- ▶ 「건축법」 19조에 따라 용도변경(변경허가·신고)시 제출해야 하는 서류

② 용도변경은 「건축법」의 절차에 따라 진행되며, 지자체 담당자는 신고한 설계도서대로 시공되었는지 여부에 대해 검사합니다.

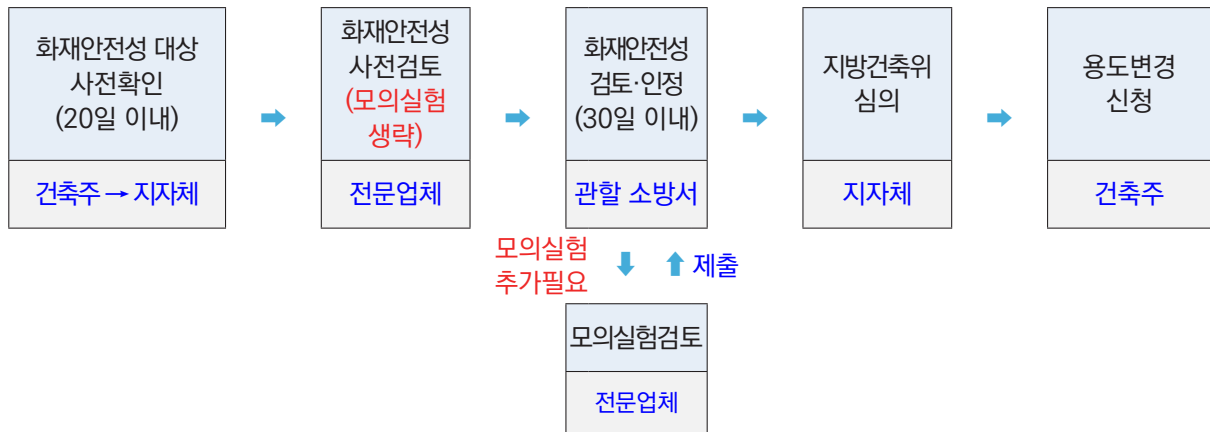


참고 | 주요 사례별 예시

Case 1. 복도폭 기준을 만족하는 건축물

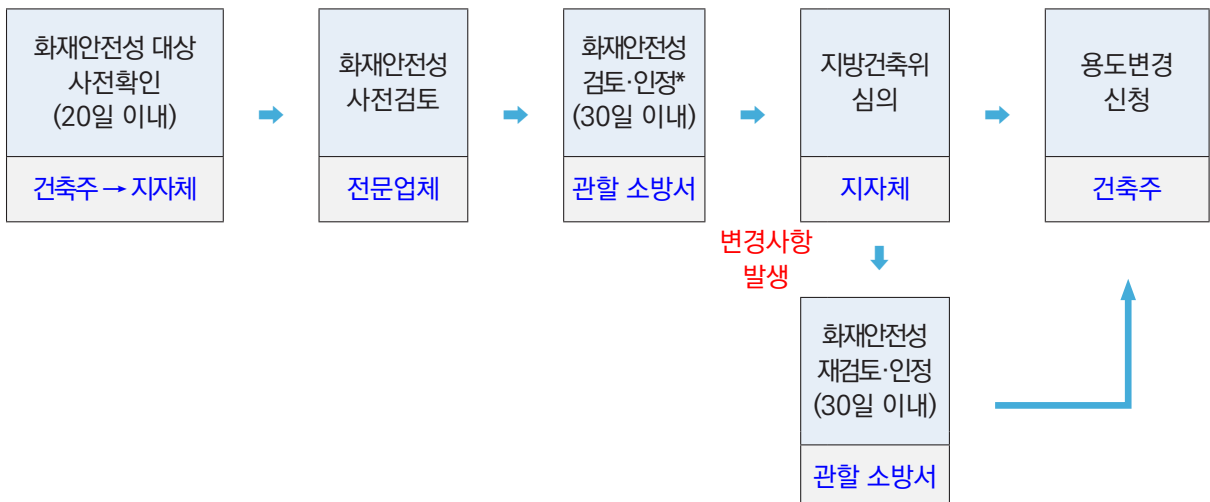


Case 2. 모의실험 생략 대상(6층 미만+생숙 바닥 면적 300m²/층 이하)



※ 관할소방서장은 검토·평가 결과 수정 또는 모의실험이 추가로 필요할 경우 건축주, 전문업체에게 보완 요청

Case 3. 지방건축위원회 심의시 변경 사항 발생





생활숙박시설 복도폭 완화를 위한
화재안전성 검토·인정 가이드라인

3. 화재안전성 검토 방법

3-1. 화재안전성 검토방향

3-2. 화재안정성 인정 세부

3-3. 모의실험 세부사항

화재안전성 사전 검토시 모의실험을 수행하는 구체적인 방법을 담고 있으며, 건축주(소유자)와 전문업체에 해당내용을 참고하여 검토를 진행합니다.



생활숙박시설 복도폭 완화를 위한
화재안전성 검토·인정 가이드라인

3-1. 화재안전성 검토 방향

건축주와 전문업체는 아래의 사항을 참고하여 소방시설 분야, 건축 피난·방재 분야에 있어 피난·방화 성능 보강을 진행합니다.

화재 발생시 재실자의 안전을 확보하기 위해서는 화재의 초기진압, 다른 공간으로의 확산 방지, 재실자의 신속한 대피 등이 매우 중요하며, 이에 따라 건축물의 화재위험성에 대한 분석과 피난 안전성에 대한 검토가 필요합니다.

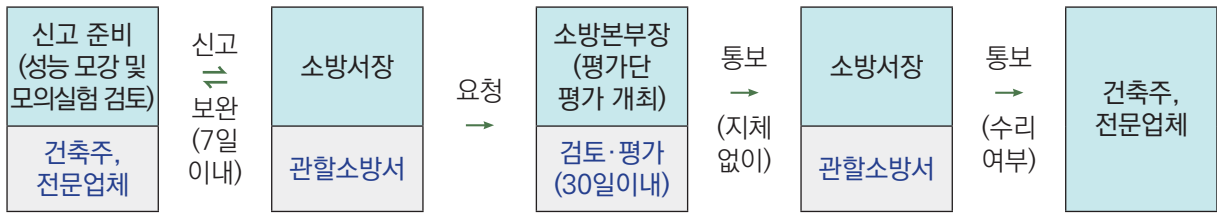
- 따라서, 건축주와 전문업체는 건축물의 화재위험성에 대한 분석과 피난안전성에 대한 검토를 수행하고, 소방시설 분야, 건축 피난·방재 분야의 성능을 보강합니다.

먼저, 소방시설 분야에 있어서는 간이스프링클러를 포함한 자동 소화설비의 보강을 우선적으로 고려해야 합니다. 그 외 제연설비, 경보설비, 피난·구조설비 등에 대해서도 필요성을 검토하여 설치를 고려합니다.

- 건축 피난·방재 분야에서는 양방향 피난(직통계단 2개소 이상 설치)을 확보하여 안전성을 강화하는 것이 중요합니다. 다만, 현장 여건상 양방향 피난의 설치가 어려운 경우에는 건축 법령에서 허용하는 하향식 피난구, 대체시설 등을 활용하는 방안도 검토합니다.
- 만약, 여건상 스프링클러, 양방향 피난의 보강이 어려운 경우에는, 그 사유를 구체적으로 설명하고 소방시설 및 건축 피난·방재 분야에 있어 화재안전성 확보를 위한 대안 방안을 제시합니다.
- 건축주와 전문업체는 그 외 소방시설 분야, 건축 피난·방재 분야에 있어 피난·방화 성능을 보강할 수 있는 다양한 방법을 검토합니다.

※ 생활형숙박시설의 오피스텔로의 용도변경시 「건축법」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 등 관련 법령에 따른 적합한 시설 및 설비가 반드시 설치되어야 합니다. 이때, 추가되는 시설 및 설비의 경우에는 해당 분야의 요구 성능을 만족하여야 합니다.

3-2. 화재안전성 인정 세부



※ 관할소방서장은 검토·평가 결과 수정 또는 보완이 필요할 경우 건축주, 전문업체에게 보완 요청

3-3. 모의실험 세부사항

전문업체는 모의실험 검토 대상인 건축물에 대해 아래의 조건을 참고하여 모의실험을 진행합니다.

1 모의실험 수행 방법

모의실험을 통한 화재안전성 검토시 ASET(허용 피난시간)이 RSET(요구 피난시간 : 감지시간 + 피난지연시간 + 이동시간을 포함) 보다 길게 확보되어야 합니다.(ASET > RSET)

모의실험 수행 시 아래 사항들에 대해 반드시 제시하여야 합니다.

- ▶ 건물 내 용도별 사용자 특성 (해당지역 인구통계, 장애인 비율 등 활용).
- ▶ 사용자의 수와 발화장소 (용도별 재실자 밀도, 최대수용인원 표기).
- ▶ 실 크기 (시뮬레이션 수행 도면 내 치수 및 스케일 표시 요망).
- ▶ 가구와 실내 내용물 등은 지오메트리에 반드시 반영하여 피난할 수 없는 장애공간 또는 보행할 수 없는 공간으로 설정할 것.
- ▶ 연소 가능한 물질들과 그 특성 및 발화원.
- ▶ 최초 발화물의 위치.
- 거주밀도가 높은 다중이용시설(공연장, 문화 및 집회, 판매시설 등)의 경우 화재 시 피난계단실로의 진입에 방해가 되는 곳을 화재실로 우선 설정 필요.

2 시나리오 적용 기준

① 인명안전 기준

현행 성능위주설계 평가 운영 표준 가이드라인(소방청)에서 제시하고 있는 아래의 인명안전 기준을 적용하되, 위 기준을 적용하지 않을 경우 실험적·공학적 또는 국제적으로 검증된 명확한 근거 및 출처 또는 기술적인 검토자료를 제출하여야 합니다.

구 분	성능기준		비 고
호흡 한계선	바닥으로부터 1.8m 기준		-
열에 의한 영향	60℃ 이하		-
가시거리에 의한 영향	용도	허용가시거리 한계	단, 고취도 유도등, 바닥유도등, 축광유도표지 설치시, 집회시설 판매시설 7m 적용 가능
	기타시설	5m	
	집회시설 판매시설	10m	
독성에 의한 영향	성분	독성기준치	기타, 독성가스는 실험결과에 따른 기준치를 적용 가능
	CO	1,400ppm	
	O ₂	15% 이상	
	CO ₂	5% 이하	

② 피난지연시간 기준(단위 : 분)

현행 성능위주설계 평가 운영 표준 가이드라인(소방청)에서 제시하고 있는 다음의 피난지연 시간을 적용하되, 생활숙박시설 및 오피스텔의 경우 ‘기숙사, 중/고층 주택(거주자는 건물의 내부, 경보, 탈출로에 익숙하고 수면상태일 가능성이 있음)’을 준용하여 적용합니다.

용도	W1	W2	W3
기숙사, 중/고층 주택 (거주자는 건물의 내부, 경보, 탈출로에 익숙하고, 수면상태일 가능성 있음)	< 2	4	> 5
W1 : 방재센터 등 CCTV 설비가 갖춰진 통제실의 방송을 통해 육성 지침을 제공 할 수 있는 경우 또는 훈련된 직원에 의하여 해당 공간 내의 모든 거주자들이 인지할 수 있는 육성 지침을 제공할 수 있는 경우 W2 : 녹음된 음성 메시지 또는 훈련된 직원과 함께 경고방송 제공할 수 있는 경우 W3 : 화재경보신호를 이용한 경보설비와 함께 비 훈련 직원을 활용할 경우			

③ 수용인원 산정기준(단위 : 1인당 면적 m^2)

현행 성능위주설계 평가 운영 표준 가이드라인(소방청)에서 제시하고 있는 다음의 수용인원 산정기준($18.6m^2$)을 적용합니다.

④ 화재·피난 시뮬레이션 적용 입력 데이터

- ▶ 가연물의 크기(kW) : 오피스텔의 경우 3,000kW 기준
- ▶ 화재성장속도(a) : Fast (0.047)
- ▶ Soot Yield : 연료지배형 화재로 가정하고 0.07을 사용
- ▶ 연소지속 :
 - 최대 HRR 도달 후 열방출률 지속 조건 준수(환기지배형 화재가 되는 경우 Soot Yield 수정) : 열방출률 그래프 제시
 - 화재는 공기가 화재 플룸에 최대한 빨려 들어갈 수 있도록 벽과 모서리에서 떨어지도록 하고, 화재면은 바닥에서 0.5m 이하 높이로 설정

⑤ 화재·피난 시뮬레이션 커플링 동영상 및 시뮬레이션 검토서 제출

시뮬레이션 결과에 대하여 화재·피난 시뮬레이션 커플링 동영상을 제시합니다.

- ※ 검토서 내 경계조건(Boundary Condition) 및 입력값(Input data) 명기
- ▶ 해석공간 온도, 압력 등 환경조건
 - ▶ 해석공간 내 반자 등 설정 조건
 - ▶ 해석공간 내 개구부 등 수치해석의 안전성을 위한 조건
 - ▶ 제연, 환기, 급기가압, 스프링클러 등 소방설비 조건은 적용하지 않음
 - 다만, 건축물에 신설 자동소화설비(스프링클러) 등 성능 보강을 한 경우, 평가단의 인정에 따라 시뮬레이션 데이터를 달리 적용할 수 있다.

3 시나리오 작성 기준

생활숙박시설의 타 용도변경 시 화재안전성능 검증을 위한 화재 및 피난 시뮬레이션의 시나리오 작성 기준입니다.

① 공통사항

시나리오 작성시에는 '② 시나리오 유형 26-27p >>>'의 기준을 적용합니다.

시나리오는 실제 건축물에서 발생 가능한 시나리오를 선정하되, 건축물의 특성과 시나리오 유형에 따라 적용이 가능한 모든 유형 중 가장 피해가 클 것으로 예상되는 시나리오에 대하여 실시합니다.

이 때, 생활숙박시설 용도를 오피스텔로 변경하려는 단위세대나 객실이 있는 기준층을 대상으로 하여 시나리오 유형에 따라 시뮬레이션을 수행하며, 아래 필수 사항에 따라 시뮬레이션을 수행하여야 합니다.

▶ **(필수 사항)** 기존 대상 건축물에 대한 기준층 시뮬레이션과 피난·방화 성능을 보강한 오피스텔 용도의 거실이 있는 기준층을 대상으로 시뮬레이션을 수행할 것. 24p >>>

이 때 ASET이 RSET보다 피난시간을 길게 확보하여야 함(ASET > RSET).

※ 다만, 건축물의 여건에 따라 화재로 인한 연기가 상부로 전파되어 피난에 지장을 초래할 수 있는 경우에는, 전체 층을 하나의 시뮬레이션 대상으로 검토할 수 있다.

② 시나리오 유형

시나리오 1

- ▶ 건물용도, 사용자 중심의 일반적인 화재를 가상한다.
- ▶ 시나리오에는 다음 사항이 필수적으로 명확히 설명되어야 한다.
 - 건물사용자 특성
 - 사용자의 수와 장소
 - 실 크기
 - 가구와 실내 내용물
 - 연소 가능한 물질들과 그 특성 및 발화원
 - 환기조건
 - 최초 발화물과 발화물의 위치
- ▶ 설계자가 필요한 경우 기타 시나리오에 필요한 사항을 추가할 수 있다.

시나리오 2

- ▶ 내부 문들이 개방되어 있는 상황에서 피난로에 화재가 발생하여 급격한 화재연소가 이루어지는 상황을 가상한다.
- ▶ 화재시 가능한 피난방법의 수에 중점을 두고 작성한다.

시나리오 3

- ▶ 사람이 상주하지 않는 실에서 화재가 발생하지만, 잠재적으로 많은 재실자에게 위험이 되는 상황을 가상한다.
- ▶ 건축물 내의 재실자가 없는 곳에서 화재가 발생하여 많은 재실자가 있는 공간으로 연소 확대되는 상황에 중점을 두고 작성한다.

시나리오 4

- ▶ 많은 사람들이 있는 실에 인접한 벽이나 덕트 공간 등에서 화재가 발생한 상황을 가상한다.
- ▶ 화재 감지기가 없는 곳이나 자동으로 작동하는 화재진압시스템이 없는 장소에서 화재가 발생하여 많은 재실자가 있는 곳으로의 연소확대가 가능한 상황에 중점을 두고 작성한다.

시나리오 5

- ▶ 많은 거주자가 있는 아주 인접한 장소 중 소방시설의 작동범위에 들어가지 않는 장소에서 아주 천천히 성장하는 화재를 가상한다.
- ▶ 작은 화재에서 시작하지만 큰 대형화재를 일으킬 수 있는 화재에 중심을 두고 작성한다.

시나리오 6

- ▶ 건축물의 일반적인 사용 특성과 관련, 화재하중이 가장 큰 장소에서 발생한 아주 심각한 화재를 가상한다.
- ▶ 재실자가 있는 공간에서 급격하게 연소확대 되는 화재를 중심으로 작성한다.

시나리오 7

- ▶ 외부에서 발생하여 본 건물로 화재가 확대되는 경우를 가상한다.
- ▶ 본 건물에서 떨어진 장소에서 화재가 발생하여 본 건물로 화재가 확대되거나 피난로를 막거나 거주가 불가능한 조건을 만드는 화재에 중심을 두고 작성한다.

※ 모의실험을 통한 화재안전성 검토는 본 가이드라인에서 설명하고 있는 수행 방법, 시나리오 적용·작성 기준을 참고하여 진행하며, 이 외의 사항에 대해서는 소방청 가이드라인, 관할 지자체의 가이드라인 등을 참고하여 검토합니다.



생활숙박시설 복도폭 완화를 위한
화재안전성 검토·인정 가이드라인

4. 붙임

4-1. 서류양식

4-2. 지자체 담당자 및 전문업체 리스트

4-3. 복도폭 완화 관련 주요 Q&A



생활숙박시설 복도폭 완화를 위한
화재안전성 검토·인정 가이드라인

4-1. 서류양식

■ 생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준[별지 제1호서식] <제정 2025. 00. 00. >

화재안전성 사전확인 신청서

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일자	발급일	처리기간
			20일
① 신청자	성명 (법인명)	생년월일 (사업자 또는 법인등록번호)	
	주소	연락처	
② 검토 결과	[] 대면(장소 및 일정을 정하여 담당 공무원이 직접 안내)		
안내 방식	[] 서면(②신청자란에 작성한 주소로 우편 송달)		

생활숙박시설 현황

대지위치			
지번		용도지역	
용도구역	/	용도지구	/
대지면적	m ²	건축면적	m ²
건폐율	%	연면적 합계	m ²
연면적 합계 (용적률 산정)	m ²	용적률	%
건물명칭		주용도	숙박시설/주거시설 중 택1
동수	개동	층수	지하 : 층, 지상: 층
총 호실수	호	호실별 평균 전용면적	m ²
총 승강기 대수	대	장애인용 승강기 대수	대

용도변경 대상 현황

용도변경 대상	생활숙박시설 전체 [], 일부 [] 일부에 해당하는 경우, 동 층 호 해당 층 생활숙박시설의 거실 바닥면적 합계 m ²		
------------	---	--	--

■ 생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준[별지 제2호서식] < 제정 2025. 00. 00. >

화재안전성 사전확인 결과서

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

접수번호[], 접수일자[] 신청 건에 대하여 화재안전성 인정 대상 여부 등을 사전 확인합니다.

대상물 현황	대상물	용도	
	소재지		
	대지면적 m ²	연면적 m ²	건축면적 m ²
	규모 지하	층, 지상	층, 개동
화재안전성 인정 대상	해당 []	「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의2제1항에 따른 복도의 유효너비 기준을 미충족하여, 「건축법 시행령」 제48조제3항에 따라 소방서장의 화재안전성 인정이 필요한 경우	
	비해당 []	「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의2제1항에 따른 복도의 유효너비 기준을 충족하여, 「건축법 시행령」 제48조제3항에 따라 소방서장의 화재안전성 인정이 불필요한 경우	
사전확인 기타 의견			

「생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준」 제3조제1항에 따른 화재안전성 인정 대상 여부 등 사전 확인 결과입니다.

년 월 일

시·도지사 또는 시장·군수·구청장 (인)

■ 생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준[별지 제3호서식] < 제정 2025. 00. 00. >

화재안전성 검토 신청서

(앞쪽)

접수번호	접수일자	처리기간	30일
신청자	성명(법인명)	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)	
	주소	(전화번호:)	
화재 안전성 검토업자 또는 검토기관	상호(명칭)	등록번호	제 호 대표자
	소재지	(전화번호:)	
	화재 안전성 검토를 수행한 자 성명		(서명 또는 인)
검토 대상물 현황	상호(명칭)	용도	
	소재지	(전화번호:)	
	대지면적 m ²	연면적 m ²	건축면적 m ²
	규모	지하 층, 지상 층	
용도변경 대상	검토 대상물 전체 [], 일부 [] 일부에 해당하는 경우, 층 호 해당 층 생활숙박시설의 거실 바닥면적 합계 m ²		
모의실험 대상 여부	대상 []	「생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준」 제5조제4항제1호에 따라 화재·피난 모의실험 검증 필요	
	비대상 []	「생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준」 제5조제5항에 따라 제4항제1호에 따른 화재·피난 모의실험 생략 가능	

「건축법 시행령」 제48조제3항 및 「생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준」 제6조제1항에 따라 위와 같이 화재안전성을 인정받기 위해 신청합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

○○ 소방서장 귀하

첨부서류	「생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준」 제6조제1항 각 호에 따른 제출서류	수수료 없음
------	--	--------

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준[별지 제4호서식] < 제정 2025. 00. 00. >

화재안전성 검토 결과서

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

대상물 현황	대상물		용도			
	소재지					
	대지면적	m ²	연면적	m ²	건축면적	m ²
	규모	지하	층, 지상	층,	개동	
결 과	인정		보완	불인정		
	[] 원안채택		[] 보완	[] 모의실험 추가 필요 [] 재검토		
결과 구분	인정	(원안채택) 신청서(도면 등) 내용에 수정이 없거나 경미한 경우 원안대로 인정				
	보완	(보완) 성능위주설계 평가단에서 검토한 결과, 보완이 요구되는 경우로서 보완이 완료되면 인정(보완기간 21일 이내)				
	불인정	(모의실험 추가 필요) 제5조제5항에 따라 모의실험을 생략한 경우, 평가단에서 검토한 결과, 화재·피난 모의실험이 추가적으로 필요한 경우 (재검토) 평가단에서 검토한 결과, 보완이 요구되나 단기간에 보완될 수 없는 경우				
검토·평가 의견						

「건축법 시행령」 제48조제3항 및 「생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준」 제6조제3항에 따른 화재안전성 검토 결과입니다.

년 월 일

평가단장(원)

(서명 또는 인)

4-2. 지자체 담당자 및 전문업체 리스트

지자체 담당자(생숙지원센터) 연락처

		분야	전화번호	
1	경기	건축	팀장 031-8008-4921	담당 031-8008-4924
2		위생	팀장 031-8008-3691	담당 031-8008-3695
3	인천	건축	팀장 032-440-4771	담당 032-440-4762
4		위생	팀장 032-440-2791	담당 032-440-2792
5	부산	건축	팀장 051-888-4293	담당 051-888-4294
6		위생	팀장 051-888-3373	담당 051-888-3377
7	제주	건축	팀장 064-710-3771	담당 064-710-3772
8		위생	팀장 064-710-2941	담당 064-710-2943
9	강원	건축	팀장 033-249-2830	담당 033-249-3463
10		위생	팀장 033-249-2685	담당 033-249-2692
11	충북	건축	팀장 043-220-4461	담당 043-220-4465
12		위생	팀장 043-220-3181	담당 043-220-3183
13	전남	건축	팀장 061-286-7730	담당 061-286-7732
14		위생	팀장 061-286-5770	담당 061-286-5772
15	서울	건축	팀장 02-2133-7112	담당 02-2133-7114
16		위생	팀장 02-2133-7676	담당 02-2133-7678
17	대전	건축	팀장 042-270-6360	담당 042-270-6363
18		위생	팀장 042-270-4890	담당 042-270-4892
19	대구	건축	팀장 053-803-4620	담당 053-803-4623
20		위생	팀장 053-803-4110	담당 053-803-4111
21	경남	건축	팀장 055-211-4322	담당 055-211-4325
22		위생	팀장 055-211-5012	담당 055-211-5013
23	경북	건축	팀장 054-880-4015	담당 054-880-4038
24		위생	팀장 054-880-3837	담당 054-880-3842
25	전북	건축	팀장 063-280-3636	담당 063-280-4386
26		위생	팀장 063-280-4670	담당 063-280-4671
27	충남	건축	팀장 041-635-4642	담당 041-635-2822
28		위생	팀장 041-635-4321	담당 041-635-4331
29	울산	건축	팀장 052-229-4401	담당 052-229-4404
30		위생	팀장 052-229-3681	

전문업체 연락처

	상 호	전화번호	비 고
1	한방유비스(주)	02-2023-5000	소방기술사
2	주식회사 하이맥	02-6340-3000	소방기술사
3	미래설비엔지니어링(주)	02-3431-1080	소방기술사
4	(주)남도티씨	02-2083-8119	소방기술사
5	젠센휴즈 주식회사	02-6340-0825	소방기술사
6	(주)안국엔지니어링	02-854-9211	소방기술사
7	주식회사 한빛안전기술단	070-4895-1191	소방기술사
8	(주)유일에프에스이	02-307-1190	소방기술사
9	(주)용도엔지니어링	02-2203-5691	소방기술사
10	(주)한백에프앤씨	02-404-4119	소방기술사
11	(주)삼우엠이피컨설턴트	02-404-8111	소방기술사
12	(주)우원엠앤이	02-860-9700	소방기술사
13	(주)삼우종합건축사사무소	02-2184-5960	소방기술사
14	신영비엠이 주식회사	02-582-1181	소방기술사
15	주식회사 지케이엔지니어링	02-6414-0004	소방기술사
16	(주)씨엔아이엔지니어링	02-548-6622	소방기술사
17	주식회사 해치에프앤씨	02-6953-0902	소방기술사
18	주식회사 건일방재	02-564-9110	소방기술사
19	주식회사 정원이앤씨	02-2088-7830	소방기술사
20	자이씨앤에이 주식회사	02-6924-5939	소방기술사
21	주식회사 티제이엔지	02-2039-5414	소방기술사, 보조인력
22	(사)한국안전인증원	02-6291-0107	소방기술사
23	서림방재기술(주)	02-578-6234	소방기술사
24	(주)건일엠이씨	032-652-4059	소방기술사
25	(주)영설계엔지니어링	031-784-0207	소방기술사
26	(주)영설계에프앤씨	031-784-0207	소방기술사
27	(주)주성지앤비	031-523-2517	소방기술사
28	주식회사 인곡엔지니어링	02-2203-3937	소방기술사, 보조인력
29	주식회사 제이알엠에스	031-931-1440	소방기술사, 보조인력
30	(주)한국소방	051-644-9119	소방기술사
31	(주)중앙기술단	051-759-5442	소방기술사
32	(주)세종기술단	051-465-7972	소방기술사
33	(주)광명토탈엔지니어링	051-818-2391	소방기술사
34	(주)이정이앤씨	051-441-9070	소방기술사
35	경북 한국전력기술(주)	054-421-3124	소방기술사
36	광주 엔지니어링그룹 에이원	062-523-6403	소방기술사

4-3. 복도폭 완화 관련 주요 Q&A

- 본 질의·회신집에 수록된 사례는 민원인이 제시한 문장 및 자료만을 근거로 작성한 것으로, 내용의 유사성만으로 일반화하기에 한계가 있으며, 내용이 유사하다 하여 동일한 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단) 또는 각종 신고 및 불복청구 등의 근거자료로 활용하는 것은 적절하지 아니합니다.
- 수록된 사례는 대표적인 내용들을 모아서 정리하였으므로 사례별 처리내용에서 인용된 법령은 개정이나 폐지, 정부 정책의 변경 등이 이루어진 경우 참조하기 부적정하거나 타당하지 않은 사항도 있을 것입니다. 관련 법령의 해석 및 적용에 있어 이점 유의하시기 바랍니다.



질문 이

양 옆에 거실이 있는 복도의 판단 기준은 어떻게 되는지?



답변 이

- 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의2제1항에 따르면 건축물에 설치하는 복도의 유효너비는 해당 용도, 면적 및 거실과 접하는 부분에 따라 1.2m~2.4m 이상을 확보하여야 합니다.
- 복도의 유효너비는 양 옆에 거실이 있는 복도와 기타의 복도로 나누어 규정하고 있으며, 양 옆에 거실이 있는 복도란 출입문의 위치와 상관없이 양 옆에 거실이 있는 복도에 해당할 것이며, 이 외의 경우는 기타의 복도로 볼 수 있을 것입니다.
- 다만, 양 옆에 거실이 있으나 한쪽 거실의 출입문은 다른 복도를 향해서 열리는 등 복도의 한 쪽만 출입문이 설치되는 경우로서, 향후 출입문 위치 변경의 행위가 대수선 등에 해당되어 사용자 임의로 출입구를 변경할 수 없는 경우는 기타의 복도로 볼 수도 있을 것이나, 임의 변경 가능 여부 등 관할 지자체의 개별적인 사실 판단이 필요한 사항입니다.
- 또한, 양 옆에 거실이 있으나 한쪽 거실의 출입문은 다른 복도를 향해서 열리고 양 옆 세대의 세대원들이 공동으로 이용하는 복도가 아니라면, 해당 복도의 이용성 측면에서 기타의 복도로 볼 수도 있을 것이나, 세대원들의 복도 이용 여부 등 관할 지자체의 개별적인 사실 판단이 필요한 사항입니다.
- 아울러, 건축물에 설치하는 복도가 양 옆에 거실이 있는 경우와 기타의 복도가 서로 혼재되어 있는 경우에는 비상시 재실자들의 원활한 피난을 위해 양옆에 거실이 있는 복도의 유효너비 기준을 적용함이 타당하다고 사료됩니다.

**질문 02**

모의실험을 통과한다면, 화재안전성이 확보되는 것은 아닌지?

**답변 02**

- 모의실험을 통과했다는 것은 해당 조건에서의 화재 상황에 대해 일정 수준 이상의 성능을 입증한 것이지만, 이를 화재안전성의 완전한 확보로 보기는 어렵습니다.
 - 모의실험은 특정 시나리오를 기반으로 진행되는 것으로 실제 화재는 다양한 변수와 예측 불가능한 상황이 발생할 수 있기 때문입니다.
 - 따라서, 모의실험 통과는 화재안전성의 중요한 지표이기는 하나, 완전한 화재 안전을 보장하는 것이 아닌 하나의 검증 수단으로 활용할 수 있습니다.

**질문 03**

모의실험을 통과할 수준으로 화재안전성이 이미 확보된 건물의 경우 화재안전을 위한 스프링클러, 양방향피난 등의 보완 방안을 추가로 마련해야 하는지?

**답변 03**

- 모의실험을 통과할 수준으로 이미 화재안전성이 검토·확보된 건축물이라 하더라도, 복도폭 기준을 충족하지 못해 화재안전성 검토 대상이므로,
 - 복도폭 차이에 따라 연기확산 속도, 재실자 피난 등 화재위험성 및 피난안전성에 부정적인 영향을 미칠수 있습니다.
 - 이런 점을 볼 때, 생활숙박시설의 오피스텔 용도변경(변경허가·신고)시 화재안전성 확보를 위해 건축주(소유자)는 스프링클러의 설치, 양방향 피난 등 보완 방안을 고려해야 하며,
 - 만약, 현장여건상 스프링클러의 설치 등의 보완방안의 조치가 어려운 경우에는 그 사유를 명확히 작성하고, 다양한 방안을 검토하여 대안 방안을 제시하여야 합니다.



질문 04

화재안전성 확보를 위해 스프링클러를 설치해야 하는지?



답변 04

- 스프링클러는 화재 발생 시 자동으로 물을 뿌려 초기 화재를 진압하거나 확산을 방지하는 소화시설로, 특히 화재발생 초기에 빠르게 반응하여 인명피해를 최소화 할 수 있어 매우 중요한 설비입니다.
 - 또한, 스프링클러는 화재의 크기를 줄이고, 연기 확산을 막는데 중요한 역할을 하며, 화재 발생시 사람들이 대피할 시간과 공간을 확보할 수 있고, 소방대원이 도착하기 전까지 피해를 크게 줄일 수 있습니다.
 - 이런 점을 볼 때, 생활숙박시설의 오피스텔 용도변경(변경허가·신고)시 화재안전성 확보를 위해 건축주(소유자)는 스프링클러의 설치를 보안방안의 최우선으로 고려해야 하며,
 - 만약, 현장여건상 스프링클러의 설치가 어려운 경우에는 그 사유를 명확히 작성하고, 다양한 방안을 검토하여 대안 방안을 제시하여야 합니다.



질문 05

직통계단 2개소 설치가 어려운 경우에는 어떻게 해야할지?



답변 05

- 양방향 피난은 건축물 내 화재 등 재난 발생 시, 한쪽 방향이 화염, 연기 등으로 막힐 경우 다른 방향으로 안전하게 대피할 수 있도록 하기 위해 두 개 이상의 독립된 피난 경로(주로 직통계단 등)를 확보하는 것을 의미합니다.
 - 비상시 재실자들의 대피 시간과 이동 거리가 길어질수록 위험이 커지므로, 어느 한 경로가 차단되더라도 다른 경로를 통해 신속하고 안전하게 대피할 수 있도록 건축주(소유자)는 양방향 피난을 확보하는 것이 중요합니다.
 - 다만, 현장 여건상 직통계단 2개소 설치가 물리적·구조적으로 어려운 경우에는 건축법령에서 허용하는 하향식 피난구, 대체시설 등을 활용할 수 있을 것으로 양방향 피난 가능 수단 등에 대하여는 전문업체를 통해 검토하시기 바랍니다.
 - 그럼에도 양방향 피난 설치가 불가능한 경우에는 그 사유를 구체적으로 설명하고 직통계단의 내화구조, 방화문으로의 구획 등 대안 방안을 제시합니다.



질문 06

심의위원의 의견이 소방 및 건축 등의 관련 법령에 없는 경우에도 적용하여야 하는지?

- 설계에 반영여부, 건축허가에 반영하여야 하는지, 화재안전성 검토 의견 중 심의의견에 대한 미 적용시 심의반려라는 사항에 해석요망



답변 06

- 「생활숙박시설의 오피스텔 용도변경(변경허가·신고)을 위한 화재안전성 인정기준」 제9조에 따라 이 고시에서 정하지 아니한 사항은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 등에서 정하는 바에 따른다고 명시하고 있고,
 - 소방시설 등의 성능위주설계 방법 및 기준 제2조에 “성능위주설계대상이 되는 건축물에 대하여는 화재안전기준 등 법규에 따라 설계된 화재안전성능 보다 동등이상의 화재안전성능을 확보하도록 설계하여야 한다”고 규정하고 있습니다.
 - 제3조제3항에 성능위주설계 내용을 검토한 후 그 검토결과를 신청인 및 관할 소방서장에게 통보하고 시·도 또는 시·군·구 건축위원회에 상정한다고 규정하고 있어, 화재안전성 인정의 경우에도 성능위주설계와 같이 화재안전성능과 관련하여 추가적인 소방시설의 설치나 상향된 화재안전기준 적용, 건축물의 피난·방화시설 등을 제5조에 따라 성능위주설계의 심의 과정에서 설계에 반영되도록 요구할 수 있습니다.
 - 해당 사항과 관련하여 건축심의 이전에 건축물의 외벽 마감재료 및 내부 마감재료 또는 피난통로나 피난용승강기, 비상용승강기의 구조 등에 관하여 심의 상에서 설계에 반영되도록 요구하였다 하여, 소방시설법 및 소방시설 등의 성능위주설계 방법 및 기준에 부합하지 않거나 위법하다고는 해석되지 않습니다.



질문 07

화재안전성 인정 신청은 언제까지 할 수 있는지?



답변 07

- 지자체 사전확인 결과 화재안전성 인정 대상임을 확인 받았을 경우 관할 소방서에 신청이 가능하며,
 - “2024년 10월 16일 이전 건축허가를 신청한 건물”이고, 건축허가를 신청하기 위해 심의를 신청한 경우에 해당한다면, 그 시기에 상관없이 관할 소방서로 화재안전성 인정 신청을 할 수 있습니다.



질문 08

모의실험 생략 조건인 그 층 생활숙박시설의 거실 바닥면적에 공용 부분은 포함되는지?



답변 08

- 「건축법」 제2조제1항제6호에 따르면 거실이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말하는 것으로,
 - 모의실험 생략 조건인 거실의 바닥면적에는 공용으로 사용하는 복도, 계단 등의 바닥면적은 포함되지 않는 것으로 사료됩니다.



질문 09

성능위주설계평가단 구성 운영은 어떻게 되는지?



답변 09

- 화재안전성 검토를 위한 평가단의 회의는 평가단장을 포함하여 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성됩니다. 또한, 출석 위원의 2분의1 이상은 피난·방재와 화재·피난 모의실험 전문가를 반드시 포함하여 운영합니다.
- 또한, 평가위원회는 과반수의 출석으로 개의(開議)하고 출석 평가단원 과반수의 찬성으로 의결하며, 그 밖의 평가단의 개의·의결 및 제척·기피·회피에 관한 사항은 「소방시설법 시행규칙」 제11조 및 제12조를 준용합니다.

생활숙박시설 복도폭 완화를 위한
화재안전성 검토 인정 가이드라인



