

1. 제정이유

생활숙박시설을 합법적으로 주거시설로 사용하기 위해서는 오피스텔로 용도변경을 하여야 하나 복도폭 기준을 충족하지 못하여 용도변경을 통한 합법 사용이 어려웠던 생활숙박시설에 한하여, 소방서장에게 화재안전성 검토를 거쳐 인정을 받고, 지방건축위원회의 심의를 거친 경우에는 양 옆에 거실이 있는 복도의 유효너비를 1.5미터 이상으로 할 수 있도록 기준을 완화하는 「건축법 시행령」이 개정(대통령령 제35449호, 2025. 4. 15. 개정, 2025. 7. 16. 시행)됨에 따라 화재위험성 및 피난안전성 검토에 필요한 세부사항과 절차를 구체적으로 정하려는 것임

2. 주요내용

- 가. 이 지침의 목적과 적용범위를 정함(제1조, 제2조)
- 나. 복도폭을 완화하여 적용하려는 자가 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 화재안전성 인정 대상 여부를 사전확인 받도록 함(제3조)
- 다. 화재안전성 인정을 신청하기 전, 화재안전성에 대해 검토 해야하는 항목과 위탁할 수 있는 전문업체의 기준을 정함(제4조)
- 라. 소방서장의 화재안전성 인정을 위한 검토 기준, 방법 절차 등에 관한 사항을 정함(제5조, 제6조)
- 마. 화재안전성의 인정을 받은 건축물의 지방건축위원회 심의 신청시 제출서류, 심의기준, 절차 등에 관한 사항을 정함(제7조)

바. 화재안전성을 인정받고, 지방건축위원회의 심의를 거쳐 복도폭을
완화하여 적용하려는 자가 용도변경 신청시 제출하여야 하는
서류와 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 현장검사·확인
에 관한 사항을 정함(제8조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 소방청과 사전 합의함

라. 기 타 : 해당없음

국토교통부고시 제2025-408호

소방청고시 제2025-15호

생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 고시는 「건축법」 제19조제2항, 「건축법 시행령」 제48조 제3항에 따라 국토교통부장관과 소방청장에게 위임한 사항과 그 시행에 필요한 세부적인 절차를 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 고시는 「건축법 시행령」 제48조제3항의 복도의 유효너비를 달리 적용하는 경우로서 화재위험성 및 피난안전성 검토를 거쳐 오피스텔로의 용도변경에 따른 안전성이 확보되었다고 인정받으려는 건축물에 적용한다.

제3조(사전확인 방법 및 절차 등) ① 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의2제5항에 따른 복도의 유효너비 기준을 적용하려는 자는 제6조제1항에 따라 소방서장에게 화재위험성 및 피난안전성(이하 “화재안전성”이라 한다) 인정을 신청하기 전에 별지 제1호서식의 신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)와 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 사전확인을 신청해야 한다.

1. 용도를 변경하려는 층의 변경 전·후의 평면도

2. 용도변경에 따라 변경되기 전·후의 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서

② 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 신청서를 받은 경우에는 화재안전성 인정(복도의 설치기준을 달리 적용하는 경우로서 화재위험성 및 피난안전성 검토를 거쳐 오피스텔로의 용도변경에 따른 안전성이 확보되었다고 인정을 받은 경우를 말한다. 이하 같다) 대상 여부 등을 확인하고, 첨부 서류의 보완이 필요한 경우에는 신청서를 받은 날부터 7일 이내의 기간을 정하여 신청한 자에게 보완을 요청할 수 있다.

③ 제1항에 따라 사전확인을 요청받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 요청을 받은 날(보완을 요청한 경우 보완 서류 제출을 완료한 날을 말한다)부터 20일 이내에 해당 건축물의 화재안전성 인정 대상 여부 등을 검토하고, 별지 제2호서식의 사전확인 결과서를 작성하여 사전확인을 신청한 자에게 통보해야 한다.

④ 제2항 및 제3항의 화재안전성 인정 대상 기준은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의2제1항에서 정한 복도의 유효너비를 기준으로 다음 각 호에 따라 구분한다.

1. 복도의 유효너비 기준 미충족 : 소방서장의 화재안전성 인정 필요

2. 복도의 유효너비 기준 충족 : 소방서장의 화재안전성 인정 불필요

제4조(화재안전성 사전 검토) ① 제3조에 따른 사전확인 결과에 따라

소방서장의 화재안전성 인정이 필요한 자(이하 “신청자”라 한다)는 화재안전성의 인정을 신청하기 전에 해당 건축물의 화재안전성능 확보 및 소방시설의 설치 여부 등 화재안전성에 관한 사항을 미리 검토하여야 한다.

② 신청자는 화재안전성 검토 업무를 전문업체에 위탁하여 수행할 수 있다. 제1항에 따른 화재안전성 사전 검토를 할 수 있는 전문업체의 자격·기술인력 및 자격에 따른 설계범위에 관하여는 「소방시설공사업법 시행령」 제2조의3을 따른다.

제5조(화재안전성 인정) ① 신청자는 해당 생활숙박시설의 소재지를 관할하는 소방서장으로부터 화재안전성이 확보되었다고 인정을 받으려면 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제9조의 성능위주설계평가단(이하 “평가단”이라 한다)으로부터 화재안전성에 대한 검토를 거쳐야 한다.

② 화재안전성 검토를 위한 평가단의 회의는 평가단장을 포함하여 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성·운영하며, 출석위원은 피난·방재와 화재·피난 모의실험 전문가가 과반수 이상이어야 한다.

③ 그 밖의 평가단의 개의·의결 및 위원의 제척·기피·회피에 관한 사항은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제11조 및 제12조를 준용한다.

④ 제1항에 따른 화재안전성의 검토 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 화재·피난 모의실험 등을 통한 화재위험성 및 피난안전성

2. 계단을 포함한 피난경로의 안전성 확보

- ⑤ 제1항에도 불구하고 층수가 6층 미만인 건축물로서 그 층 생활숙박 시설의 거실 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 경우에는 평가단은 제2항제1호의 화재위험성 및 피난안전성을 검토함에 있어 모의실험을 생략할 수 있다. 다만, 용도변경으로 인한 소방 관련 법령은 검토되어야 한다.

제6조(화재안전성 인정의 방법 및 절차 등) ① 신청자는 별지 제3호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 관할 소방서장에게 화재안전성에 대한 검토를 신청해야 한다. 다만, 제5조제5항에 따라 모의실험을 생략할 경우에는 다음 제1호 다목의 서류 중 모의실험 결과의 제출을 생략할 수 있다.

1. 다음 각 목의 사항이 포함된 설계도서

- 가. 건축물의 개요(위치, 구조형식, 규모, 용도)
- 나. 화재안전성능의 확보 계획
- 다. 화재안전성능 검토(화재 및 피난 모의실험 결과를 포함한다)
- 라. 피난·방화 성능 보강으로 인한 화재안전성능 비교표
- 마. 다음의 건축물 설계도면
 - 1) 주단면도 및 입면도
 - 2) 층별 평면도 및 창호도
 - 3) 실내·실외 마감재료표
 - 4) 방화구획도(화재 확대 방지계획을 포함한다)

5) 건축물의 피난계획 및 피난 동선도

바. 소방시설의 설치계획 및 설계 설명서

2. 제4조제1항의 화재안전성 검토를 수행하는 자의 자격·기술인력을 확인할 수 있는 서류 및 계약서 사본

3. 제3조제3항에 따른 별지 제2호서식의 사전확인 결과서

② 관할 소방서장은 제1항에 따라 신청서를 받은 경우 첨부 서류의 보완이 필요한 경우에는 7일 이내의 기간을 정하여 신청한 자에게 보완을 요청할 수 있다.

③ 제1항에 따라 인정을 요청받은 소방서장은 필요한 경우 소방청장 또는 관할 소방본부장에게 평가단의 화재안전성 검토를 요청해야 한다. 해당 검토를 요청받은 소방청장 또는 소방본부장은 요청을 받은 날부터 30일 이내에 평가단의 심의·의결을 거쳐 해당 건축물의 화재안전성을 검토하고, 검토 결과서를 별지 제4호서식에 따라 작성하여 관할 소방서장에게 지체 없이 통보해야 한다.

④ 관할 소방서장은 화재안전성에 대한 검토 결과 보완이 필요하다고 인정되는 경우에는 신청자에게 보완을 요청할 수 있다. 이 경우 보완 요청을 받은 자는 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

⑤ 제3항에 따라 검토 결과서를 통보받은 관할 소방서장은 신청자에게 인정 여부를 통보해야 한다. 다만, 보완으로 결정된 경우 보완기간은 검토 결과서를 통보받은 날로부터 21일 이내로 부여하고 보완이 완료되면 인정 여부를 통보해야 한다.

제7조(지방건축위원회 심의 절차 및 방법 등) ① 제6조제5항에 따라 소방서장의 인정을 받은 자는 화재안전성 검토 결과서를 첨부하여 「건축법 시행령」 제48조제3항제3호에 따른 지방건축위원회 심의를 신청해야 한다.

② 제1항에 따른 지방건축위원회 심의 신청 시 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 제6조제1항 각 호의 서류
2. 별지 제4호서식의 화재안전성 검토 결과서
3. 그 밖에 지방건축위원회 심의에 필요하여 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 제출을 요구하는 사항

③ 제1항에 따른 지방건축위원회는 다음 각 호에 대해 심의한다.

1. 「건축법」 제16조에 따른 변경허가 신청, 변경신고 또는 법 제19조의 용도변경 시 검토가 필요한 사항
2. 「건축법」 제49조 및 같은 법 시행령 제46조에 따른 건축물 피난시설·방화구획 등의 적정성에 관한 사항(제4조에 따른 화재안전성 검토 결과를 포함한다.)
3. 그 밖의 용도변경의 적정성 등에 관한 사항

④ 신청자는 지방건축위원회 심의 결과에 따라 변경 사항이 있는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 제6조제1항에 따른 화재안전성 인정 절차를 다시 거쳐야 한다.

1. 주요 시설(직통계단, 방화구획 등)의 위치 및 구조가 변경되지 않는

경우

2. 구획변경에 따른 소방시설의 단순 위치 변경

3. 지방건축위원회에서 심의 결과에 따른 변경사항이 경미한 사항이라고 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 판단하는 경우

⑤ 위원회 심의 후 7일 이내에 심의결과를 신청인 등에게 문서로 통보하여야 한다.

⑥ 지방건축위원회 심의 절차 및 방법 등에 관한 세부사항은 「건축위원회 심의 기준」에 따른다.

제8조(용도변경 신고 등) ① 「건축법」 제16조에 따른 변경허가 신청, 변경신고 또는 법 제19조의 용도변경 신고 시(이하 “용도변경 신고”라 한다) 화재안전성 검토 결과서 및 「건축위원회 심의 기준」 별지 제2호서식의 건축위원회 심의 주요결과를 첨부해야 한다.

② 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 용도변경 신고를 받은 경우, 해당 건축물이 「건축법」에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부에 대한 검사를 실시한다.

③ 용도변경 절차 및 방법, 현장조사·검사 및 확인 등에 관한 세부사항은 「건축법」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 등을 준용한다.

제9조(다른 법률과의 관계) ① 이 고시에서 정하지 아니한 사항은 「건축법」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 등에서 정하는 바에 따른다.

② 이 고시에서 준용하는 다른 법령이 개정될 경우에는 이 고시를 개

정하지 아니한 경우에도 개정된 법령의 내용을 준용한다.

제10조(재검토 기한) 국토교통부장관 및 소방청장은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2026년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 2024년 10월 16일 이전에 해당 숙박시설에 대한 건축허가를 신청한 경우(건축허가를 신청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함한다)에 적용한다.

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
화재 안전성 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 화재 안전성 인정기준」 제3조제1항에 따른 화재 안전성 인정 대상 여부 등 사전 확인 결과입니다.

 년 월 일

 시·도지사 또는 시장·군수·구청장 (인)

210mm×297mm[백상지(80g/m²) 또는 중질지(80g/m²)]

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:)		
	화재안전성 검토를 수행한 자 성명			
				(서명 또는 인)
검토 대상물 현황	상호(명칭)	용도		
	소재지	(전화번호:)		
	대지면적	m ²	연면적	m ²
	구 모	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/㎡)]

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 화재 안전성 검토 결과입니다.

년 월 일

평가단장(원)

(서명 또는 인)