

보도 일시	2026. 4. 9.(목) 12:00 <4. 10.(금) 조간>	배포일	2026. 4. 8.(수)
담당 부서	안전감시국 생활안전팀	담당자	정은선 팀장(043-880-5831) 백민경 차장(043-880-5832)

[안전 실태조사 결과]

일부 아파트 옥상광장, 화재 대피 안전관리 미흡

최근 아파트에서 다양한 원인으로 화재 사고가 잇달아 발생*하면서 화재 시 대피장소로 이용되는 공동주택 옥상광장의 안전관리 필요성이 커지고 있다.

* '25. 8. 전동 스쿠터용 배터리 화재 사고(서울 마포구), '26. 2. 노후 아파트 화재 사고(서울 강남구) 등

이에 한국소비자원(원장 윤수현)이 비상문자동개폐장치 설치 의무화('16.2.) 이전에 준공된 수도권 소재 아파트 20개소의 안전실태와 아파트 거주자 대상 설문조사를 실시했다. 그 결과, 일부 아파트의 옥상광장 출입문이 잠겨있어 화재 시 대피가 어렵고, 거주자들이 대피정보를 제대로 알지 못하는 것으로 나타나 개선이 필요했다.

□ 일부 옥상광장 출입문 잠겨있어 화재 시 거주자 대피 어려워

「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정으로 2016년 2월 이후 건설된 공동주택의 옥상광장에는 화재 등 비상 상황 발생 시 잠긴 문이 자동으로 열리는 ‘비상문자동개폐장치’를 의무적으로 설치해야 한다.

하지만 개정 이전에 지어진 아파트는 해당 장치의 설치 의무가 없어, 출입문 상시개방 등 자체적인 대피 관리에 의존하고 있다. 한국소비자원이 2016년 2월 이전에 지어진 아파트 20개소의 옥상광장 개폐 상태를 조사한 결과, 실제로 20.0%(4개소)가 비상문자동개폐장치나 비상열쇠함 없이 문이 잠겨있어 대피가 어려운 것으로 확인됐다.

<옥상광장 출입문 개폐 관련 설치 장치 종류>

비상문자동개폐장치	비상열쇠함	출입문 개방스위치 (비상시 문을 당기며 누르면 개방)
		

□ 아파트 40%는 옥상광장이 최상층 아닌 최상층의 아래층에 위치해

일반적으로 옥상광장은 아파트의 제일 위층에 있다고 생각하나 조사대상의 60%(12개소)는 최상층에, 나머지 40%(8개소)는 최상층의 아래층에 위치한 것으로 나타났다. 옥상광장이 최상층의 아래층인 경우 아파트 제일 위층에는 모두 엘리베이터 기계실이 설치돼 있었다.

옥상광장이 최상층의 아래층에 위치한 아파트의 62.5%(5개소)는 최상층으로 향하는 피난계단이 차단 장치 없이 개방돼 있었다. 이 경우 갑작스러운 화재 발생 시 거주자가 옥상광장이 최상층에 있다고 착각하고 잘못 대피할 우려가 있었다.

또한 아파트 게시판 조사가 가능한 14개소* 중 92.9%(13개소)는 옥상광장 출입열쇠와 열쇠 보관소 등의 정보를 제공하고 있지 않아 개선이 필요했다.

* 조사대상 20개소 아파트 중 엘리베이터·공용복도에 설치된 게시판 조사가 가능한 14개소(그 외 6개소는 이사 등으로 엘리베이터 내부에 보양재가 설치되어 조사 제외)

<옥상광장이 최상층의 아래층인 경우 최상층 출입관리 사례>



□ 아파트 거주자의 56.8%는 피난 대피에 어려움 겪을 수 있어

아파트 거주자 1,000명을 대상으로 설문조사를 진행한 결과, 28.7%(287명)가 아파트에 ‘옥상광장이 있는지 잘 모른다’고 응답했다. 또한 28.1%(281명)는 옥상광장이 설치돼 있음을 인지하고 있으나 출입문의 위치는 알지 못한다고 답변했다. 아파트 거주자의 절반 이상인 56.8%(568명)가 대피에 어려움을 겪을 수 있는 만큼 정확한 정보 안내가 필요한 것으로 파악된다.

현재 광역지자체는 ‘공동주택관리규약 준칙’을 통해 관리주체가 아파트 피난시설을 안내하도록 하고 있다. 하지만 이는 입주 시의 조치에 그치고 있고 옥상광장 대피정보를 게시판 등에 상시 제공하도록 하는 규정은 없는 실정이다.

한국소비자원은 이 같은 조사결과를 바탕으로 광역지자체에 ▲ ‘공동주택관리규약 준칙’ 내 ‘옥상광장 대피정보 상시 제공 의무화’ 를 건의하고, 아파트 관련 협회 등을 통해 ▲ ‘입주민 대상 옥상광장 대피정보 제공’ 및 ‘비상문자동개폐장치 설치 홍보’ 강화를 요청할 계획이다.

아울러 소비자들에게는 화재 시 지상으로 대피할 수 없는 경우에 대비해 옥상광장 설치 여부, 출입문 위치, 비상시 개방방법 등 아파트 옥상광장 대피정보를 사전에 확인할 것을 당부했다.

- 붙임 1. ‘공동주택 피난용 옥상광장 안전실태조사’ 개요
- 2. ‘공동주택 피난용 옥상광장 안전실태조사’ 결과
- 3. 공동주택 피난용 옥상광장 이용 소비자 주의사항
- 4. 관련 법률 및 기준

물품 등의 사용 중 안전사고를 경험했거나 사고 우려가 있는 경우 ‘소비자위해감시시스템’에 제보 혹은 신고할 수 있습니다.

[위해정보 신고]

- (홈페이지) www.ciss.go.kr에서 ‘위해정보 신고하기’ 클릭
- (핫라인) 국번없이 080-900-3500



위해정보 신고



1 조사 목적

- (조사배경) 아파트 화재가 지속적으로 발생하면서 주민 대피 시 이용하는 피난용 옥상광장의 안전관리가 중요하게 대두됨.
- (조사목적) 옥상광장 시설 관리 및 대피정보 제공 현황에 대한 안전실태조사, 옥상광장 대피에 대한 소비자 인식조사를 실시하여 신속한 대피를 방해할 수 있는 문제점을 도출하고 개선방안을 마련함으로써 소비자안전 확보에 기여

2 조사 대상

- (현장조사) 수도권 소재 공동주택 아파트 20개소
 ※ 비상문자동개폐장치 설치 의무화('16.2.) 이전 준공된 아파트 대상
- (설문조사) 아파트에 거주하는 응답자 1,000명

3 조사 내용 및 방법

- 아파트에 거주 중인 응답자 대상 ‘옥상광장 대피경로·출입문 이용방법 사전 인지 여부’ 관련 인식조사, 아파트 시설의 ‘옥상광장 개폐 상태 및 옥상광장 대피방법 안내 현황’ 등 안전실태 조사

<조사내용 및 방법>

조사내용	조사방법
• 국내외 관련 기준 및 법률 검토	문헌조사
• 아파트 옥상광장 대피경로·출입문 이용방법 사전 인지 여부 등 인식조사	설문조사
• 아파트 옥상광장 개폐 상태 및 옥상광장 대피방법 안내 현황 등 - (관리실태) 옥상광장 출입문 비상문자동개폐장치 설치 여부, 비상문자동개폐장치 미설치 아파트의 출입문 개폐 상태, 옥상광장 출입문 피난계단 적재물 적치 여부 등 - (정보제공 여부) 옥상광장 출입문의 비상시 개폐 방법 안내 여부, 아파트 공용복도 및 엘리베이터 게시판 내 옥상광장 출입문 위치, 대피방법 사전 안내 여부 등	현장조사

4 조사 기간

- 2025. 10. ~ 12. (3개월)

1 피난용 옥상광장 시설 조사결과

가. 피난용 옥상광장 출입문 현황

- (비상문자동개폐장치) 조사대상 아파트 20개소 중 40.0%(8개소)의 옥상광장 출입문은 비상문자동개폐장치가 설치돼 있었으나 나머지 60.0%(12개소)는 없었음.
- 비상문자동개폐장치가 없이 잠겨있는 아파트는 5개소였으며, 그 중 4개소(전체의 20.0%)는 비상열쇠함이 없는 상태에서 자물쇠 등으로 문을 폐쇄해 열쇠가 없는 거주자는 옥상으로 대피하기 어려웠음.

※ 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조(피난계단 및 특별피난계단의 구조)

③ 건축법 시행령 제35조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 피난계단 또는 특별피난계단은 돌음계단으로 해서는 안 되며, **건축법 시행령 제40조에 따라 옥상광장을 설치해야 하는 건축물의 피난계단 또는 특별피난계단은 해당 건축물의 옥상으로 통하도록 설치해야 한다. 이 경우 옥상으로 통하는 출입문은 피난방향으로 열리는 구조로서 피난 시 이용에 장애가 없어야 한다.**

<옥상광장 출입문 비상문자동개폐장치 설치 여부 및 관리방법>

구분	비상문 자동개폐장치 설치	비상문자동개폐장치 미설치						합계
옥상광장 출입문 관리방법	8개소 (40.0%)	12개소(60.0%)						20개소 (100%)
		출입문 개방하여 유지				출입문 잠금		
		7개소				5개소		
		[출입문 설치 장치]				[출입문 설치 장치]		
		자물쇠 등 잠금장치	비상열쇠함 설치	출입문 개방스위치	도어락 (비밀번호형)	자물쇠 등 잠금장치*	비상열쇠함 설치	
		3개소	2개소	1개소	1개소	4개소	1개소	

* 자물쇠 등이 설치되어 있으나 옥상광장 출입문 근처에 문을 개방할 수단(비상열쇠보관함 등)이 없는 경우

나. 피난용 옥상광장 출입문 설치현황

- (설치위치) 옥상광장 출입문은 조사대상 아파트의 60.0%(12개소)는 최상층에, 나머지 40.0%(8개소)는 최상층의 아래층에 설치됨.

<옥상광장 출입문 설치 위치>

구분	최상층	최상층의 아래층	합계
설치위치	12개소(60.0%)	8개소(40.0%)	20개소(100%)

<옥상광장 출입문 설치사례>



- (최상층 출입 차단) 옥상광장 출입문이 최상층의 아래층인 8개소 중 62.5%(5개소)는 최상층으로 향하는 피난계단이 개방돼 있어 화재 시 거주자가 잘못된 층으로 대피할 우려가 있었음.
- 나머지 38.5%(8개소 중 3개소)는 최상층에 형광 플라스틱 체인을 설치하거나 별도의 벽·문으로 피난계단 통로를 봉쇄해 화재 시 엘리베이터 기계실이 있는 최상층으로 잘못 대피하지 않도록 차단하고 있었음.

2 피난용 옥상광장 대피 정보 제공실태 조사결과

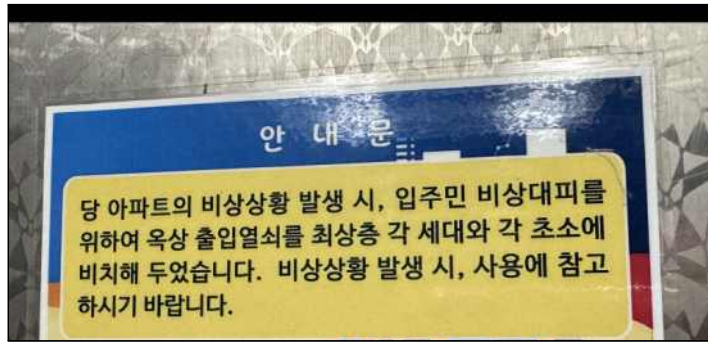
- (대피 정보 안내문) 아파트 내 게시판의 조사가 가능했던 아파트 14개소* 조사 결과 7.1%(1개소)만 옥상 대피 시 필요한 출입열쇠 및 열쇠 보관장소를 안내하는 안내문이 게시되어 있었으며, 나머지 92.9%(13개소)는 없었음.

* 조사대상 20개소 아파트 중 엘리베이터·공용복도에 설치된 게시판 조사가 가능한 14개소 (그 외 6개소는 이사 등으로 엘리베이터 내부에 보양재가 설치되어 조사 제외)

<엘리베이터 게시판 내 옥상광장 대피 정보 안내문>

구분	설치	미설치	합계
설치위치	1개소(7.1%)	13개소(92.9%)	14개소(100%)

<엘리베이터 내 옥상광장 대피 정보 안내문 게시사례>



3 피난용 옥상광장 인식조사 결과

가. 피난용 옥상광장 설치 현황

- (옥상광장 설치) 아파트 거주자 1,000명을 대상으로 조사한 결과, 65.7%(657명)가 현재 거주중인 아파트에 화재 시 대피할 수 있는 피난용 옥상광장이 설치돼 있다고 응답함.
- 피난용 옥상광장의 설치 여부를 잘 모른다고 응답한 28.7%(287명)는 아파트에서 화재 발생 시 옥상광장을 활용하지 못해 대피에 혼란을 겪을 우려가 있었음.

<아파트의 피난용 옥상광장 설치 여부>

구분	설치	미설치	잘 모르겠음	합계
응답인원 (비율)	657 (65.7)	56 (5.6)	287 (28.7)	1,000 (100)

(단위: 명, %)

나. 피난용 옥상광장 출입문 현황

- (출입문 위치 인지) 피난용 옥상광장이 설치돼 있다고 응답한 657명 중 42.8%(281명)는 옥상광장 출입문의 위치를 잘 모르는 것으로 나타남.

<피난용 옥상광장 출입문 위치 인지 여부>

구분	알고 있음	잘 모르겠음	합계
응답인원 (비율)	376 (57.2)	281 (42.8)	657 (100)

(단위: 명, %)

- (출입문 위치 현황) 피난용 옥상광장 출입문의 위치를 정확히 안다고 응답한 376명 중 86.7%(326명)가 거주 아파트의 최상층에 옥상광장 출입문이 있다고 응답함.

<피난용 옥상광장 출입문 위치 현황>

(단위: 명, %)

구분	최상층에 위치	최상층의 아래층에 위치	합계
응답인원 (비율)	326 (86.7)	50 (13.3)	376 (100)

- (출입문 이용방법 인지) 출입문의 위치를 아는 376명 중 42.6%(160명)는 옥상광장 출입문의 평상시 개폐 여부 및 비상시 개방방법을 모른다고 응답함.

<피난용 옥상광장 출입문 이용방법 인지 여부>

(단위: 명, %)

구분	알고 있음	잘 모르겠음	합계
응답인원 (비율)	216 (57.4)	160 (42.6)	376 (100)

- (출입문 개방 여부·관리방법) 출입문의 평상시 개폐 여부 및 비상시 개방방법을 안다고 응답한 216명 중에서는 출입문이 ‘상시 개방(33.3%, 72명)’ 돼 있는 경우가 가장 많았음.

- 이어 잠겨있는 경우의 관리방법으로는 ‘자물쇠 등으로 잠겨있고 열쇠는 경비실 등에 별도 보관(27.3% 59명)’, ‘비상문자동개폐장치* 설치(24.5% 53명)’ 등의 순으로 나타남.

* 소방시스템과 연동되어 화재 발생 시 자동으로 출입문이 개방되도록 하는 장치

<피난용 옥상광장 출입문 개방 여부 및 관리방법>

(단위: 명, %)

순위	출입문 개방 여부 및 관리방법	합계
1	상시 개방	72(33.3)
2	자물쇠 등으로 잠겨있고 열쇠를 경비실 등에 별도 보관	59(27.3)
3	비상문자동개폐장치 설치	53(24.5)
4	자물쇠 등으로 잠겨있고 비상열쇠를 출입문 근처에 보관	19(8.8)
5	비밀번호카드키 등으로 열리는 도어록 설치 후 희망 입주민에게 개방수단 공유	13(6.1)
	합계	216(100)

※ 거주중인 아파트의 피난용 옥상광장 출입문의 개폐 상태 및 개방방법을 알고 있는 216명 대상
다. 피난용 옥상광장 대피정보* 습득 경험

* 피난용 옥상광장 대피정보 : 거주 아파트에 옥상광장이 있는 경우는 옥상광장 출입문의 위치 및 비상시 개폐방법, 옥상광장이 없는 경우는 지상으로의 최우선 대피 안내 등

- (게시판 안내문) 응답자 1,000명 중 50.0%(500명)는 최근 3년간 ‘아파트 복도나 엘리베이터 게시판 안내문’ 을 통해 ‘아파트의 피난용 옥상광장 대피정보’ 를 안내받은 경험이 없었으나, 28.5%(285명)는 있다고 응답함.

<아파트 복도·엘리베이터 게시판 안내문을 통한 옥상광장 대피정보 안내경험>

(단위: 명, %)

구분	있음	없음	잘 모르겠음	합계
응답인원 (비율)	285 (28.5)	500 (50.0)	215 (21.5)	1,000 (100)

- (입주 시 안내) 53.9%(539명)가 ‘입주 당시 관리주체(관리사무소, 경비실 등)’ 에게 ‘피난용 옥상광장 대피정보’ 를 안내받지 못했다고 응답함.

<입주 시 관리주체를 통한 옥상광장 대피정보 안내경험>

(단위: 명, %)

구분	있음	없음	잘 모르겠음	합계
응답인원 (비율)	183 (18.3)	539 (53.9)	278 (27.8)	1,000 (100)

- (아파트 방송) 17.8%(178명)는 ‘아파트 방송’ 을 통해 ‘피난용 옥상광장 대피정보’ 를 안내받은 경험이 있다고 응답했으나, 60.7%(607명)는 경험이 없었음.

<아파트 방송을 통한 옥상광장 대피정보 안내경험>

(단위: 명, %)

구분	있음	없음	잘 모르겠음	합계
응답인원 (비율)	178 (17.8)	607 (60.7)	215 (21.5)	1,000 (100)

라. 피난용 옥상광장 대피정보 제공경로 인식

- (옥상 대피정보 희망 안내경로) 피난용 옥상광장의 설치 여부·대피방법 등을 효과적으로 제공받기 위한 경로로는 ‘아파트 공용복도나 엘리베이터 게시판 안내문(75.4%, 754명)’ 이라는 응답이 가장 많았음.
- 이어 ‘아파트 안내방송(53.3%, 533명)’, ‘안내 문자메시지 발송(44.5%, 445명)’ 등임(중복응답).

<피난용 옥상광장 대피정보의 효과적 안내를 위한 경로(중복응답)>

(단위: 명, %)

순위	옥상 대피정보 희망 안내경로	합계
1	아파트 공용복도나 엘리베이터 게시판 안내문	754(75.4)
2	아파트 안내방송	533(53.3)
3	안내 문자메시지 발송	445(44.5)
4	리플릿 등 안내 인쇄물	316(31.6)
5	아파트 소방훈련	258(25.8)

※ 상위 5개 응답만 기재(총 1,000명 응답자 대상)

마. 피난용 옥상광장 출입문 사용방법 인식

- (적절한 출입문 사용방법) 피난용 옥상광장 출입문에 비상문자동개폐장치가 없거나 출입문의 사용방법을 모른다고 응답한 947명 중 56.2%(532명)는 옥상광장 출입문 이용 시 ‘비상문자동개폐장치를 설치’ 하는 것이 가장 적절하다고 응답함.
- 이어 ‘상시 개방(22.3%, 211명)’, ‘자물쇠 등으로 잠그고 열쇠를 경비실 등에 별도 보관(9.9%, 94명)’ 등의 순임.

<적절한 피난용 옥상광장 출입문 사용방법 관련 인식>

(단위: 명, %)

순위	적절한 출입문 사용방법	합계
1	비상문자동개폐장치 설치	532(56.2)
2	상시 개방	211(22.3)
3	자물쇠 등으로 잠그고 열쇠를 경비실 등에 별도 보관	94(9.9)
4	비밀번호·카드키 등으로 열리는 도어록 설치 후 희망 입주민에게 개방수단 공유	72(7.6)
5	자물쇠 등으로 잠그고 비상열쇠를 출입문 근처에 보관	38(4.0)
합계		947(100)*

* 피난용 옥상광장 출입문에 비상문자동개폐장치(2016. 2. 이후 설치 의무화)가 설치되어 있다고 응답한 53명 제외

1. 우리 아파트에 대피할 수 있는 옥상이 있는지 미리 확인하기

- ⇒ 일부 아파트는 건물 구조상 대피할 수 있는 옥상이 없는 경우가 있습니다. 우리 아파트에 화재 시 대피 가능한 옥상이 있는지, 옥상 외 대피 방법은 무엇인지 미리 확인하세요.

2. 옥상 출입문 위치 알아두기

- ⇒ 일반적으로 옥상 출입문은 가장 높은 층에 있다는 인식이 있으나, 아파트 구조에 따라 최상층의 아래층 등에 위치한 경우도 있습니다. 화재 시 연기로 시야가 차단될 경우를 대비해 출입문 위치를 사전에 확인하세요.
(* 이 경우 아파트 최상층은 엘리베이터 기계실 등으로 활용되고 있어 대피가 불가능할 수 있습니다)

3. 옥상 출입문 평상시 개방상태·비상시 개방 방법 확인하기

- ⇒ '비상문자동개폐장치'가 설치되지 않은 옥상 출입문 관리는 아파트와 입주민의 자율에 맡겨져 있어 평상시 개방 여부나 비상시 개방 방법이 다를 수 있으므로 옥상 출입문 관리방법 등을 사전에 확인하세요.
- ⇒ '비상문자동개폐장치'가 설치된 경우, 평상시에는 문이 잠겨있으나 화재가 발생하면 소방시스템과 연계되어 자동으로 문이 개방됩니다.
- ⇒ 평소 잠겨있는 경우, 비상열쇠함 설치 위치나 출입문 잠금장치의 비밀번호를 미리 확인하여 화재 시 신속히 문을 열 수 있도록 합니다.


4. 지상층 등 아파트 외부 대피가 어려울 경우 옥상으로 대피하기

- ⇒ 옥상은 대피 후 구조를 기다리는 공간이므로, 화염이나 연기로 인해 지상층으로의 대피가 어려운 경우(대피경로 차단 등) 옥상으로 대피하도록 합니다.

□ 「건축법」

- 아파트 등 공동주택의 옥상광장 설치 의무를 규정하지는 않으나, 옥상광장이 있을 경우는 난간을 설치해야 하며, 아파트의 연면적이 1,000㎡ 이상일 경우 옥상광장 출입문에 비상문자동개폐장치를 설치하도록 함.

<비상문자동개폐장치>

<p>평상시 옥상 출입문을 닫힌 상태로 유지하다가 화재가 발생하면 소방시설과 연동돼 자동으로 옥상 출입문을 개방시켜 신속한 대피가 가능하도록 하는 장치</p>	
--	---

<옥상광장 등의 설치(건축법 시행령 제40조)>

구분	내용
비상문 자동개폐장치 설치 의무 (제3항)	<ul style="list-style-type: none"> • 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 옥상으로 통하는 출입문에 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제40조제1항에 따른 성능인증 및 같은 조 제2항에 따른 제품검사를 받은 비상문자동개폐장치를 설치해야 한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 제2항에 따라 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치해야 하는 건축물 2. 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치하는 다음 각 목의 건축물 <ul style="list-style-type: none"> 가. 다중이용 건축물 나. 연면적 1,000㎡ 이상인 공동주택

□ 「주택건설기준 등에 관한 규정」

- 「건축법」의 비상문자동개폐장치 설치와 동일한 사항을 규정하고 있음.

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」은 「건축법 시행령」과 달리 「주택법」 시행을 위해 ‘주택 건설사업계획의 승인을 얻어 건설하는 주택(공동주택의 경우 일반적으로 30세대 이상)’ 대상으로 적용하는 규정임.

<출입문(주택건설기준 등에 관한 규정 제16의2)>

구분	내용
비상문 자동개폐장치 설치 의무 (제3,4항)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택단지 안의 각 동 옥상 출입문에는 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제40조제1항에 따른 성능인증 및 같은 조 제2항에 따른 제품검사를 받은 비상문자동개폐장치를 설치하여야 한다. 다만, 대피공간이 없는 옥상의 출입문은 제외한다. • 제2항에 따라 설치되는 전자출입시스템 및 제3항에 따라 설치되는 비상문자동개폐장치는 화재 등 비상시에 소방시스템과 연동되어 잠김상태가 자동으로 풀려야 한다.