

---

# 공동주택 세대점검 매뉴얼

---

2023. 11.



**소방청**  
National Fire Agency 119

## □ 소방시설법 시행규칙 [별표 3] 제6호

6. 공동주택(아파트등으로 한정한다) 세대별 점검방법은 다음과 같다.

가. 관리자(관리소장, 입주자대표회의 및 소방안전관리자를 포함한다. 이하 같다) 및 입주민(세대 거주자를 말한다)은 2년 이내 모든 세대에 대하여 점검을 해야 한다.

나. 가목에도 불구하고 아날로그감지기 등 특수감지기가 설치되어 있는 경우에는 수신기에서 원격 점검할 수 있으며, 점검할 때마다 모든 세대를 점검해야 한다. 다만, 자동화재탐지설비의 선로 단선이 확인되는 때에는 단선이 난 세대 또는 그 경계구역에 대하여 현장점검을 해야 한다.

다. 관리자는 수신기에서 원격 점검이 불가능한 경우 매년 작동점검만 실시하는 공동주택은 1회 점검 시 마다 전체 세대수의 50퍼센트 이상, 종합점검을 실시하는 공동주택은 1회 점검 시 마다 전체 세대수의 30퍼센트 이상 점검하도록 자체점검 계획을 수립·시행해야 한다.

라. 관리자 또는 해당 공동주택을 점검하는 관리업자는 입주민이 세대 내에 설치된 소방시설등을 스스로 점검할 수 있도록 소방청 또는 사단법인 한국소방시설관리협회의 홈페이지에 게시되어 있는 공동주택 세대별 점검 동영상을 입주민이 시청할 수 있도록 안내하고, 점검서식(별지 제36호서식 소방시설 외관점검표를 말한다)을 사전에 배부해야 한다.

마. 입주민은 점검서식에 따라 스스로 점검하거나 관리자 또는 관리업자로 하여금 대신 점검하게 할 수 있다. 입주민이 스스로 점검한 경우에는 그 점검 결과를 관리자에게 제출하고 관리자는 그 결과를 관리업자에게 알려주어야 한다.

바. 관리자는 관리업자로 하여금 세대별 점검을 하고자 하는 경우에는 사전에 점검 일정을 입주민에게 사전에 공지하고 세대별 점검 일자를 파악하여 관리업자에게 알려주어야 한다. 관리업자는 사전 파악된 일정에 따라 세대별 점검을 한 후 관리자에게 점검 현황을 제출해야 한다.

사. 관리자는 관리업자가 점검하기로 한 세대에 대하여 입주민의 사정으로 점검을 하지 못한 경우 입주민이 스스로 점검할 수 있도록 다시 안내해야 한다. 이 경우 입주민이 관리업자로 하여금 다시 점검받기를 원하는 경우 관리업자로 하여금 추가로 점검하게 할 수 있다.

아. 관리자는 세대별 점검현황(입주민 부재 등 불가피한 사유로 점검을 하지 못한 세대 현황을 포함한다)을 작성하여 자체점검이 끝난 날부터 2년간 자체 보관해야 한다.

## 참고2

# 공동주택 세대점검 외관점검표

■ 소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙[별지 제36호서식]

## 소방시설 외관점검표(세대 점검용)

※ [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

대상명	00아파트	점검자	□입주자 □소방안전관리자 (인)
동호수	동 호		
점검일	년 월 일	전화번호	

점검항목		점검내용	
소화설비	소화기	손쉽게 사용할 수 있는 장소에 설치 여부	□정 상 □불 량
		용기 변형·손상·부식 여부	□정 상 □불 량
		안전핀 체결 여부	□정 상 □불 량
		지시압력계의 정상 여부	□정 상 □불 량
		수동식 분말소화기 내용연수(10년) 적정 여부	□정 상 □불 량
	자동화산소화기	설치상태 및 외형의 변형·손상·부식 여부	□정 상 □불 량
		지시압력계의 정상 여부	□정 상 □불 량
	주거용 주방자동소화장치	소화약제용기 지시압력계의 정상 여부	□정 상 □불 량
수신부의 전원표시등 정상 점등 여부		□정 상 □불 량	
스프링클러	헤드 변형·손상·부식 유무	□정 상 □불 량	
경보설비	자동화재탐지설비	감지기 변형·손상·탈락 여부	□정 상 □불 량
	가스누설경보기	전원표시등 정상 점등 여부	□정 상 □불 량
피난설비	완강기	피난기구 위치 적정성 여부	□정 상 □불 량
		완강기 외형의 변형·손상·부식 여부	□정 상 □불 량
		설치 여부 및 장애물로 인한 피난 지장 여부	□정 상 □불 량
	피난구용 내림식 사다리	피난기구 위치 표지 및 사용방법 표지 유무	□정 상 □불 량
		설치 여부 및 장애물로 인한 피난 지장 여부	□정 상 □불 량
기타설비	대피공간	방화문(방화구획)의 적정 여부	□정 상 □불 량
		적치물(쌓아놓은 물건)로 인한 피난 장애 여부	□정 상 □불 량
	경량칸막이	정보를 포함한 표지 부착 여부	□정 상 □불 량
		적치물(쌓아놓은 물건)로 인한 피난 장애 여부	□정 상 □불 량
비고	비고란에는 특정소방대상물의 위치·구조·용도 및 소방시설의 상황 등이 이 표의 항목대로 기재하기 곤란하거나 이 표에서 누락된 사항을 기재합니다.		

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

# 공동주택 세대 소방시설 점검 안내 설명서



# 목 차

소방시설 점검, **선택**이 아닌 **필수**입니다.  
“다함께, 반드시, 이렇게 점검해 보세요”



1. 공동주택 소방시설 세대점검 .....1~2p



2. 소화설비의 점검방법 ..... 3~8p



3. 경보설비의 점검방법 ..... 9~10p



4. 피난설비의 점검방법 ..... 11~14p



5. 기타설비의 점검방법 ..... 14~16p



## 1. 공동주택 소방시설 세대점검

### ■ 소방시설 점검이란

- 일정 규모 이상의 건물은 소방 관련 법률에 따라 소방시설에 대한 점검을 정기적으로 실시하는 것을 말합니다.
- 공동주택의 소방시설의 점검은 2가지 종류로 나뉩니다.
  - 1) 종합정밀점검
    - ① 스프링클러가 설치된 공동주택
    - ② 연면적 5,000㎡ 이상, 물분무등소화설비가 설치된 공동주택
    - ③ 50층이상 또는 200m 이상 아파트는 종합정밀점검 연간 2회
  - 2) 작동기능점검
    - 1)의 ①, ②에 해당하는 공동주택은 종합정밀점검 후 6개월이 되는 달에 작동기능점검을 1회 추가로 실시해야 합니다.
    - 1) 외의 공동주택은 연 1회 작동기능점검을 실시하면 됩니다.

### ■ 공동주택 세대점검

- 많은 세대가 세대가 거주하는 공동주택은 화재로 인한 인명과, 재산의 피해가 다른 건축물에 비해 클 수도 있습니다.
- 또한 개별 세대의 이사, 인테리어, 전기공사 등 소방시설의 임의 훼손이 빈번하게 발생합니다.
- 관련 법률에 의해 소방시설관리업체가 점검을 실시하지만 입주자 부재, 기타 사유로 인해 점검 미세대가 발생하고 있는 실정입니다.
- 세대내 소방시설점검을 반드시 실시하여 화재안전을 확보해야 합니다.

## ■ 소방시설점검표(공동주택 세대 점검용)

대상명	00아파트	점검자	□입주자, □소방안전관리자 홍길동(인)
동호수	동 호		
점검일	년 월 일	전화번호	

점검 항목			점검 내용
소화 설비	소 화 기	손쉽게 사용할 수 있는 장소에 설치여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
		용기 변형·손상·부식 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
		안전핀 체결 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
		지시압력계의 정상 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
		수동식 분말소화기 내용연수(10년) 적정여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
	자동화산 소화기	설치상태 및 외형의 변형·손상·부식 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
		지시압력계의 정상 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
주거용 주방자동 소화장치	소화약제용기 지시압력계의 정상 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량	
	수신부의 전원표시등 정상 점등 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량	
스프링클러	헤드 변형·손상·부식 유무	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량	
경보 설비	자동화재 탐지설비	감지기 변형·손상·탈락 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
	가스누설 경보기	전원표시등 정상 점등 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
피난 설비	완강기	피난기구 위치 적정성 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
		완강기 외형의 변형·손상·부식 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
		설치여부 및 장애물로 인한 피난 지장 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
	피난구용 내림식 사다리	피난기구 위치 표지 및 사용방법 표지 유무	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
설치여부 및 장애물로 인한 피난 지장 여부		<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량	
기타 설비	대피공간	방화문(방화구획)의 적정 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
		적치물로 인한 피난 장애 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
	경량칸막이	정보를 포함한 표지 부착여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
		적치물로 인한 피난 장애 여부	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 불량
비 고	비고란에는 특정소방대상물의 위치·구조·용도 및 소방시설의 상황 등이 이 표의 항목대로 기재하기 곤란하거나 이 표에서 누락된 사항을 기재합니다.		



## 2. 소화설비의 점검방법

### 1 소화기 점검

#### 1-1) 손쉽게 사용할 수 있는 장소에 설치 여부 확인

- 언제든지 신속하게 사용이 가능한 장소에 소화기를 비치합니다.
- ※ 습기, 직사광선 등을 피하여 보관하세요

#### 1-2) 용기 변형, 손상, 부식 여부 확인

- 변형, 손상, 부식된 소화기는 **전문가의 점검 후 새것으로 교체합니다.**  
 ※ 소방시설점검업체, 공동주택 소방안전관리자 등



<변형, 부식된 불량소화기>



<정상상태 소화기>



## 2. 소화설비의 점검방법

### 1 소화기 점검

#### 1-3) 안전핀 체결 여부 확인

- 소화기 손잡이 전단부에 안전핀이 체결됐는지를 확인합니다.

#### 1-4) 지시압력계의 정상 여부 확인

- 지시압력계의 게이지가 **정상(녹색)**에 위치 하는지 확인합니다.





## 2. 소화설비의 점검방법

### 1 소화기 점검

#### 1-5) 내용연수 10년 적정 여부 확인

- “제조일자”란에 기재된 일자로 부터 10년까지 사용가능 합니다.
- “내용연수”란 또는 “내용연한”으로 기재된 일자까지 사용가능 합니다.



<축압식소화기>

종 류	수동식소화기	용 용 량	5.4kg
동작원리	수소 99-15	보 령 단 위	소방안전관리
국립인증번호	제11111111111111111111	시험일격	1999년
국립용량	3.3kg	합사시간	12초
용량일격	9.9kg	합사거리	4-5m
사용온도범위	-20~+40℃	전회번호	011-111-1111
소화약제		용량재성형	1.1.1.1.1.1
<b>제조일자</b>	<b>2021.01.01</b>	제조번호	

<제조일자 표시>

**내용연한: 2031.01.01**

<내용연한 표시>



## 2. 소화설비의 점검방법

### 2 자동확산소화기 점검

#### 2-1) 설치상태 및 외형의 변형·손상·부식 여부 확인

- 자동확산소화기는 보일러가 설치된 장소의 천장에 설치되어 있습니다.
- 변형, 손상, 부식된 소화기는 **전문가**의 점검 후새것으로 교체합니다.  
※ 소방시설점검업체, 공동주택 소방안전관리자 등



<변형, 부식된 불량 상태>



<정상 상태 >

#### 2-2) 지시압력계 정상 여부 확인



<지시압력계 정상 확인>



녹색(정상)



압력손실



과압충전



## 2. 소화설비의 점검방법

### 3 주거용 주방자동소화장치 점검

#### 3-1) 소화약제용기 지시압력계의 정상 여부 확인

- 주방 자동소화장치는 가스렌지가 설치된 장소의 천장 또는 싱크대 상단 안에 설치되어 화재 발생시 가루형태 약제가 자동으로 방출됩니다.



<주방자동소화장치>



녹색(정상)



황색-왼쪽(압력손실)  
적색-오른쪽(과압충전)

#### 3-2) 수신부의 전원표시등 정상 점등 여부 확인

- 수신부는 가스렌지와 연결된 가스배관 또는 싱크대 상부의 하단에 설치되며, 자동소화 및 가스누설 차단 등의 역할을 합니다.



<조작부>



<전원 점등상태 확인 >

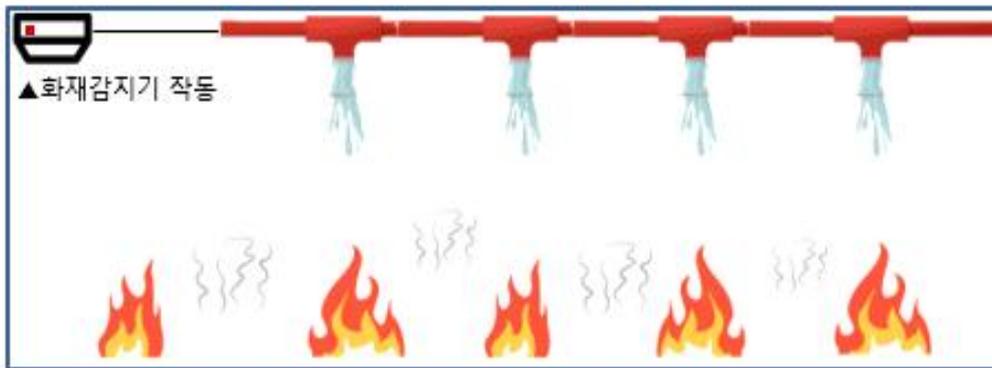


## 2. 소화설비의 점검방법

### 4 스프링클러 점검

#### ■ 헤드 변형 · 손상 · 탈락 여부 확인

- 스프링클러는 화재 발생시 천장에 설치된 헤드를 통해 물이 분사되어 초기에 화재를 진압하는 중요한 소방시설입니다.



- 물이 분사될 때 중요한 헤드부분의 설치상태를 육안으로 점검합니다.



<불량상태>



<정상상태>



### 3. 경보설비의 점검방법

#### 1 자동화재탐지설비(화재 감지기)

##### ■ 감지기 변형·손상·탈락 여부 확인

- 감지기의 변형, 손상, 탈락, 등을 육안으로 점검합니다.



<불량상태>



<정상상태>



### 3. 경보설비의 점검방법

#### 2 가스누설경보기 점검

##### ■ 가스누설경보기 전원표시등 정상 점등 여부 확인

- 가스누설경보기의 정상 점등상태를 육안으로 확인
- 외관의 변형, 손상, 탈락, 등을 육안으로 점검합니다.



<가스누설경보기 >



<녹색 점등상태 확인>



## 4. 피난설비의 점검방법

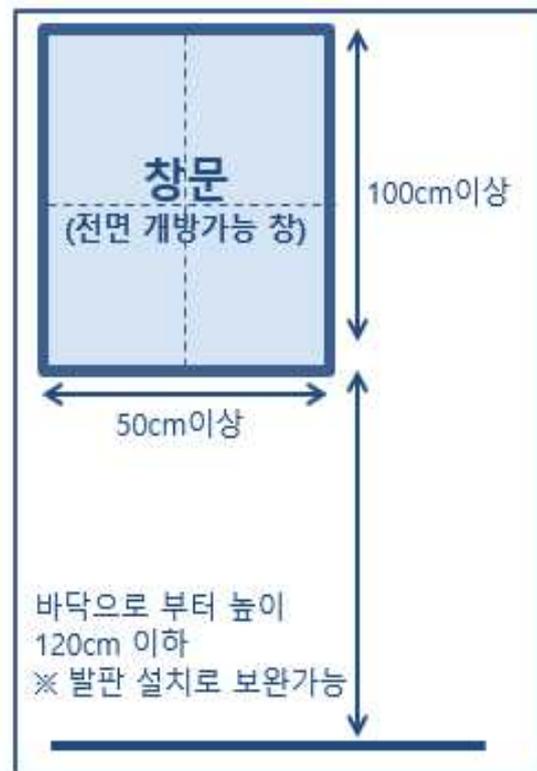
### 1 완강기 점검

#### 1-1) 피난기구 위치 적정성 여부 확인

- 완강기 설치 위치의 적정성 여부를 확인합니다.
- 공동주택의 경우 3층~10층까지 설치 대상입니다.



<완강기 설치 상태>



<완강기 설치 위치>



## 4. 피난설비의 점검방법

### 1 완강기 점검

#### 1-2) 완강기 외형의 변형·손상·부식 여부 확인

- 완강기의 부속품 결속 상태, 손상 및 부식 여부를 확인합니다.
- 로프걸이 조임볼트 및 로프상태를 확인합니다(끊어짐, 착지면 까지 길이 등).



<설치 및 체결 상태 확인>



<로프걸이 조임볼트 확인>



<로프 훼손 불량상태>



<정상상태>



## 4. 피난설비의 점검방법

### 1 완강기 점검

#### 1-3) 설치 여부 및 장애물로 인한 피난 지장 여부 확인

- 장애물 적치 상태 확인하고, 피난에 지장이 없는지 점검합니다.
- 창문의 전면개방 여부를 확인하고 이상유무를 점검합니다.



<장애물 적치 불량 상태>



<전면개방 불량 상태>



<정상 상태>



# 4. 피난설비의 점검방법

## 2 하향식 피난구용 내림식 사다리 점검 (설치된 공동주택에 한함)

### 1-1) 피난기구 위치 표지 및 사용방법 표지 유무 확인

- 하향식 피난구용 내림식 사다리의 설치 상태 확인합니다.



<피난사다리 위치표시>



- 1. 덮개를 위상표 방향으로 열어줍니다.
- 2. 덮개 완전히 열렸는지 확인합니다.
- 3. 손잡이를 돌려 돌려 살짝 내려줍니다.
- 4. 펼쳐진 사다리를 피용하여 내려줍니다.

<사용방법 표지>

### 1-2) 설치여부 및 장애물로 인한 피난 지장 여부 확인

- 피난사다리의 설치 상태 확인 및 장애물 제거를 실시합니다.



<설치상태 확인>



<장애물 즉각 제거>



## 4. 기타설비의 점검방법

### 1 대피공간의 점검

#### 1-1) 방화문(방화구획)의 적정 여부 확인

- 대피공간 방화문(갑종) 설치여부 및 공간내부 확인



<대피공간 방화문 설치 >

#### 1-2) 적치물로 인한 피난 장애 여부 확인

- 적치물 발견시 즉각 제거 또는 다른 장소로 이전



<대피공간내부 상태 불량 >



## 4. 기타설비의 점검방법

### 2 경량칸막이의 점검 (설치된 공동주택에 한함)

#### 1-1) 정보를 포함한 표지 부착여부 확인

- 비상탈출(경량칸막이) 및 적재금지 표시 확인



<대피공간 방화문 설치 >

#### 1-2) 적치물로 인한 피난 장애 여부 확인

- 적치물로 발견시 즉각 제거 또는 다른 장소로 이전



<적치물 불량상태>



<안내포스터>