

건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향

여혜진 부연구위원, 박석한 연구원

요약

- 유지보수 시장이 확대되고 기존 건축물의 거래가 활성화될 것으로 전망되나 설계도서, 시방서 등 건축물 정보가 제공되지 않아 이용자가 건축물을 유지관리하기 어렵고 공정한 거래에 필요한 정보를 획득하기 어려운 여건
- 국내 건축물 정보는 이용자 관점의 건축물 유지보수 편의를 고려하기 보다 불법 개조 방지 등 공공의 관리목적에 치중하거나 공동주택 관리에 편중되어 공공 및 유지관리 점검자 위주로 제공
- 영국과 일본은 건축·건설산업 표준화, 유지관리산업 활성화, 이용자 편의 제고, 소비자 권리 보호, 부동산 거래질서 확립 등 다양한 정책 목표와 연계하여 규모 및 건축물 유형과 상관없이 건축물 정보를 이용자, 관련 산업 관계자 등 광범위한 수혜대상에게 제공

정책제안

- 현행 건축물 정보 생성 및 관리체계로 운영 중인 세움터를 효율적으로 활용하고 이용자의 편의를 고려하여 설계도서 및 시방서를 건축물 사용설명서로 활용하는 방안 도입
- 현행 「건축법」 또는 제정 진행 중인 건축물관리법(안)에서 건축물 중요정보의 정의, 정보제공 책임주체 설정 등 건축물 사용설명서 운영규정 신설방안을 규정
- 건축물 정보 사각지대에 있는 다세대주택 등 중·소규모 건축물 대상 시범사업 추진

1 서론

■ 이용자 관점에서 건축물 정보를 제공하는 건축물 사용설명서 도입 필요성 대두

- 이용자의 노후건축물 유지관리 불편 가중
 - 한국건설산업연구원(2015)은 2020년대부터 건축물 유지보수 시장이 40%를 상회하는 선진국형 건설산업으로 전환될 것으로 예상
 - 실제로 30년 이상 건축물은 233만 동으로 전체 건축물 동수 기준 33.8%에 이르며, 이 중 30년 이상 주택이 43%를 차지하여 노후 주택 비중이 매우 높은 편(국토교통부, 2015)
 - 특히 주택 부문에서 단독주택, 다세대주택이 전체의 35.9%로 높은 비중을 차지(통계청, 2015. 인구주택총조사)
 - 그러나 이용자가 단순한 하자보수, 에너지 성능 개선을 위한 리모델링, 전용면적 증대를 위해 대수선을 하는 경우에도 기존 건축물 정보가 없어 건축물 실측도면을 작성해야 하거나 구조진단에 따른 추가 비용이 발생하는 상황
 - 마감재 일부를 교체 시에도 마감재 정보 확인이 불가능하여 부분 교체 대신 전면 교체를 해야 하는 등 유지관리의 불편이 가중
- 기존 건축물의 거래 시 건축물 정보 취약에 따른 불공정 거래 우려
 - 건축물 정보관리 시스템인 세움터 접속권한은 공공으로 제한되어 있고, 건축주·건축사·감리자·유지관리점검자에게는 일부 정보에 대한 접속권한만 부여
 - 건축물의 실제 이용자인 입주자는 세움터의 건축물 정보 접근이 제한되고, 건축물 관리대장, 토지이용계획확인원, 등기 등의 열람을 통해 문자화된 정보만 획득
 - 매매자와 매입자 간 건축물 거래 및 계약의 공정성과 투명성을 담보하는 데 필요한 건축물 정보는 건축물 거래단계에서 제공되지 않거나 확인하기 어려운 형편
 - 전 국민이 이용하고 그 가치가 매우 높은 건축물에 대해 구매 시점에서 적절한 정보가 제공되도록 하는 규정이 미비하기 때문
 - 이는 우리나라 정부가 소비자 권익 보호 및 시장의 공정거래 질서 확립을 위해 「소비자기본법」, 「제조물 책임법」, 「전기용품 및 생활용품 안전관리법」, 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에 공산품의 정보 제공을 의무화하는 규정을 두고 있는 것과 매우 차별적인 여건
- 우리나라 건축물 정보 생성과 관리의 일차적 목적은 인허가권자가 건축물의 적법성 여부 판단, 건축물 유지관리 및 점검, 재산권의 보호 및 분쟁 방지 위주

- 이에 따라, 건축물 정보는 일정 규모 이상 신축 건축물 및 유지관리 점검 의무대상 건축물로 제한
 - 일반적으로 건축물 정보는 건축허가신청, 건축심의신청, 착공신고, 감리보고, 사용승인신청, 건축물대장생성신청, 건물 및 토지 등기 생성단계에서 구축되며, 주로 일정 규모 이상 신축 건축물에 제한
 - 현행법상 건축물 유지관리 점검 의무대상은 대상 건축물이 다중이용건축물, 집합건축물로 연면적 합계 3,000㎡ 이상, 300세대 이상 또는 150세대 이상으로 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식의 공동주택 등으로 제한
 - 건축물 정보 구축 목적에서 이용자가 배제되면서 이용단계에서 중요한 시공업체, 감리업체, 전문분야기술업체의 연락처 등 A/S 관련 정보는 관할 행정청에서 관리하는 공부에도 기재 미비
- 건축물 정보 제공은 공공 및 일부 이해관계자에게 편중되고 이용자는 배제
 - 공산품을 소비재로 보고 소비자의 권익과 이용 편의에 맞추어 정보를 생산, 제공하는 것과 달리 건축물은 관리의 대상으로 보고 관리주체인 관할 행정청의 필요에 맞추어 건축물 정보 전달체계를 운영
 - 이에 따라, 대부분의 건축물 정보는 공공 및 유지관리 점검자에게만 제공되고 이용자는 건축물 정보 전달체계에서 배제
 - 특히, 노후도가 심화되면서 유지보수 필요성이 증가하고 있는 단독 및 다세대주택, 중·소규모 건축물은 공부의 관리 상태도 부실하여 이용자 관점에서 유지관리에 필요한 정보 취득이 어렵고 건축물 구매 시점에서 불이익을 당하지 않을 수 있는 정보 취득은 거의 불가능한 상황

2 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼 운영사례 비교

■ 국내외 사례 분석 개요

- (분석목적 및 내용) 건축물 정보제공 매뉴얼 운영목적, 정보제공의 대상 및 범위, 정보제공 수혜대상을 분석하여 우리나라 건축물 사용설명서 도입의 필요성을 파악하고 정책과제의 방향을 제시
- (분석 대상) 국내외의 법정 또는 비법정으로 다양한 목적에서 이용자 및 관리자에게 정보를 직접 제공하는 매뉴얼 운영사례

- (국내) 「건축법」, 「녹색건축물 조성 지원법」, 「주택법」에 따라 제공되는 건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼, 제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼, 공동주택 유지관리 매뉴얼, 건강친화형 주택이용자 매뉴얼 및 비법정으로 민간이 건축서비스 관점에서 제공하는 매뉴얼 사례
- (영국) 건축법, 지방정부와 주택에 관한법, 지속가능한 환경기준에 따라 제공되는 빌딩 로그북, 사회주택 입주자 핸드북, 건축물 사용자 가이드 사례
- (일본) 집합건물의 구분소유 등에 관한 법률, 일본공단주택법에 따라 제공되는 맨션 미라이넷, 공공임대주택 이용자 유지관리 매뉴얼 사례

한국, 영국 및 일본의 건축물 정보제공 매뉴얼 분석대상

국가	근거법	건축물 정보 매뉴얼	정보 이용주체
한국	「건축법」	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼	공공, 관리자(유지관리 점검자)
	「녹색건축물 조성 지원법」	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	관리자, 이용자
	「주택법」	공동주택 유지관리 매뉴얼	관리자, 이용자
		건강친화형 주택 이용자 매뉴얼	이용자
	LH 매입임대주택 구조안전점검기준	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼	관리자
	비 법 정 (민간)	우리 집 사용설명서	이용자(건축주)
		공동주택 입주자 가이드	이용자(입주자)
		내집사용설명서	이용자(건축주)
영국	건축법, 건축물 에너지 성능법	빌딩 로그북	이용자
	지방정부와 주택에 관한법	사회주택 입주자 핸드북	이용자(입주자)
	지속가능한 환경기준(CSBE) ¹⁾	건축물 사용자 가이드	이용자
일본	집합건물의 구분소유 등에 관한 법률	맨션 미라이넷	이용자(입주자)
	일본공단주택법	공공임대주택 이용자 유지관리 매뉴얼	이용자(입주자)

■ 운영목적 측면 비교

- 국내의 법정 매뉴얼은 예방 보전적인 유지관리 및 안전점검, 자산가치 향상을 위한 건축물 성능 향상, 장수명을 유도하기 위한 관리에 편중
- 국내의 비법정 매뉴얼은 노후 소형주택에 대한 안전점검, 이용자 관점의 건축물 유지관리 편의 지원 목적이 일부 해당
- 영국과 일본의 사례 운영목적도 국내와 유사하게 건축물 성능 · 수명관리 및 자산가치 향상 목적이 포함되어 있으나, 건축물 유지관리산업 활성화, 건축 관련 산업의 표준화 등 산업적 측면을 강조

1) CSBE의 원명은 Code for Sustainable Built Environment

- 영국의 빌딩 로그북은 건축물 정보가 소유자 및 입주자에게 건축물 유지관리의 레퍼런스 포인트가 되고, 유지관리 위탁업체와 컨설팅업체가 숙지해야 하는 사항을 공유함으로써 효율적인 건축물 관리를 가능하게 하고, 건축물 이력을 최초 신축부터 간단한 수선, 대수선까지 모두 기록함으로써 건축물 성능을 측정 가능
- 또한 공정하고 책임 있는 건축물 거래를 통한 건축물 이용단계의 소비자 권리보호, 부동산의 공정한 거래질서 확립 등 다양한 정책목표와 연계하는 것이 특징

한국, 영국 및 일본 건축물 정보제공 매뉴얼의 법정 운영기준 및 운영목적

국가	건축물 정보 매뉴얼	운영기준	운영목적
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼	건축물 유지관리점검 세부기준	- 기존 건축물 유지관리 및 안전점검 체계화
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	녹색건축인증기준	- 건축물 환경친화 정도 평가·인증
	공동주택 유지관리 매뉴얼	시설물 유지관리지침	- 시설 및 입주자 생활규범 관리
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼	건강친화형 주택건설기준	- 건강친화형 주택의 쾌적한 주거환경 조성
	비 법 정		
	내 집 구매입임대주택 안전점검 매뉴얼	구조안전점검기준	- 노후 소형주택의 안전점검
	우리 집 사용설명서	-	- 입주자 생활편의 및 안전 확보
영국	공동주택 입주자 가이드	-	- 입주자 생활편의 및 안전 확보
	내집사용설명서	-	- 건축주와 건축사 간 신뢰 구축 - 양질의 건축서비스 제공 - 이용자의 유지관리 편의 지원
	빌딩 로그북	TM31 빌딩 로그북 툴킷	- 유지관리자의 건축물 이해도 제고 - 건물 인수과점 기록 - 에너지성능 데이터 기록 - 생애주기 수선기록 및 성능기록 - 건축물 거래 및 대수선 시 정확한 정보 제공 - 건축산업 표준화 - 이용자 만족도 제고 및 생활편의 지원
	사회주택 입주자 핸드북	-	- 사용자의 책임 있는 유지관리 - 공공임대주택의 장수명화
일본	건축물 사용자 가이드	BREEAM 인증제도 ²⁾	- 친환경 인증 건축물의 성능 유지관리
	맨션 미라이넷	-	- 합리적인 유지관리 - 중고 맨션 거래 활성화
	공공임대주택 이용자 유지관리 매뉴얼	-	- 효과적인 유지관리

■ 정보구축 대상 건축물의 범위 측면 비교

- 우리나라는 특정 성능의 건축물을 대상으로 하는 경우와 일반적으로 유지관리 및 안전점검을 목적으로 하는 다중이용건축물, 연면적 3,000㎡ 이상 건축물, 300세대 이상 또는 150세대 이상의 승강기 또는 중앙집중식 난방방식의 공동주택에 한정

2) BREEAM 원명은 Building Research Establishment Environmental Assessment Method

- 이에 비해 영국은 신축 및 대수선하는 모든 건축물에 대해 정보 구축이 의무화되어 있고, 일본은 민간임대주택 등 유지관리가 어려운 건축물에 대해서도 건축물 정보 기록·구축을 의무화
- 이에 따라 영국과 일본은 소규모 건축물, 공공임대주택, 공동주택, 다중이용건축물, 집합건축물 등 다양한 유형의 건축물에 적용되지만 우리나라의 경우 공동주택에 편중된 경향

한국, 영국 및 일본 건축물 정보제공 매뉴얼의 적용대상 건축물 범위

국가	건축물 정보 매뉴얼	적용대상 건축물 범위				
		소규모	공공임대	공동주택	다중이용	집합건축물
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼				■	■
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼					
	공동주택 유지관리 매뉴얼			■		
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼			■		
	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼		■			
	우리 집 사용설명서			■		
	공동주택입주자 가이드			■		
	내집사용설명서	■				
영국	빌딩 로그북	■	■	■	■	■
	사회주택 입주자 핸드북		■			
	건축물 사용자 가이드	■	■	■	■	■
일본	맨션 미라이넷		■	■		
	공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼		■			
	주택이력정보 기록			■		

■ 정보제공 수혜대상 측면 비교

- 우리나라의 경우 건축물 정보 이용주체는 대부분 공공 및 공공에게 위탁받은 유지관리 점검자, 건축물 관리자이고 특정 성능의 주택에 대해 이용자 포함
- 민간이 건축서비스 차원에서 제공하는 매뉴얼도 일차적으로 건축주에게 제공되기 때문에 실제 건축물 입주자에게 전달되는지는 불확실
- 이에 비해 영국은 건축물 정보의 이용주체를 건축물 서비스 엔지니어협회, 건축사, 시설관리자, 개발업체, 부동산중개인, 건축자재업체, 이용자 등 다양하고 폭넓게 설정
 - 이는 건축물의 단순한 관리나 이용편의 제고 수준을 넘어서, 건축물 정보가 관련 자재의 표준화 및 산업발전과 관련됨을 의미

- 또한 건축물 정보 제공은 기존 건축물의 거래 시 이용자가 증대한 결함이나 기능상의 한계를 정확히 알지 못하여 잘못된 선택으로 재산상의 피해를 끼칠 가능성을 줄여 기존 건축물 거래시장을 활성화하는 효과 중시

- 일본 또한 공공, 관리자뿐 아니라 이용자도 건축물 정보의 중요한 이용주체로 인식

한국, 영국 및 일본 건축물 정보제공 매뉴얼의 건축물 정보제공 수혜대상

국가	건축물 정보 매뉴얼	정보 이용주체							
		건축 관련 산업관계자						이용자	공공
		협회	건축사	시설 관리자	개발 업체	건축 자재 업체	부동산 중개인		
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼			■					■
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼			■				■	
	공동주택 유지관리 매뉴얼			■				■	
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼								
	비 법 정	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼		■					
		우리 집 사용설명서						■	
		공동주택입주자 가이드						■	
		내집사용설명서						■	
영국	빌딩 로그북	■	■	■	■	■	■	■	
	사회주택 입주자 핸드북							■	
	건축물 사용자 가이드							■	
일본	맨션 미라이넷							■	
	공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼			■				■	

■ 수혜대상별 정보제공 범위 측면 비교

- 우리나라의 경우 공공 및 관리자에게 제공되는 건축물 정보는 설계도서, 시방서, 건물 현황, 성능, 설비, 관리 및 점검방법, 매뉴얼로 다양
- 그러나 이용자에게 제공되는 건축물 정보는 관리방법, 연락처, 이용방법, 생활규약 수준이며, 설계도서, 건물현황 등 건축물의 원천정보라고 할 수 있는 중요정보는 대부분 법정 의무 제공범위에서 제외
- 이에 비해 영국의 경우 이용자, 관리자, 관련산업 관계자에게 제공되는 건축물 정보가 설계도서, 공문서, 건물현황, 계약자료, 관리방법, 거주자 정보로 정보 제공의 차별성이 거의 없는 편

- 특히 영국과 일본은 이용자를 대상으로 제공하는 경우 건물현황, 주변현황, 관리 방법, 이용방법과 함께 리모델링 방법도 제시하여 건축물의 이용 및 유지관리 편의 제고에 기여

한국, 영국 및 일본 건축물 정보제공 매뉴얼의 정보 제공범위

국가	건축물 정보 매뉴얼	정보 제공범위					
		설계도서	공문서	건물현황	관리방법	이용방법	기타
한국	건축물 전건 및 유지관리 매뉴얼		■	■			■ 설비
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	■			■	■	■ 연락처
	공동주택 유지관리 매뉴얼				■	■ 생활규약	■ 비용
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼				■	■	
	비 법 정	LN 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼			■		
		우리 집 사용설명서			■	■	
		공동주택입주자 가이드			■	■	
		내집사용설명서	■			■	
영국	빌딩 로그북	■	■	■	■		■ 계약
	사회주택 입주자 핸드북				■	■	■ 사고대응 매뉴얼
	건축물 사용자 가이드			■	■	■	■ 서비스, 리모델링
일본	맨션 미라이넷		■	■	■		
	공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼				■	■	

영국 사회주택 입주자 핸드북의 수리안내서 예시

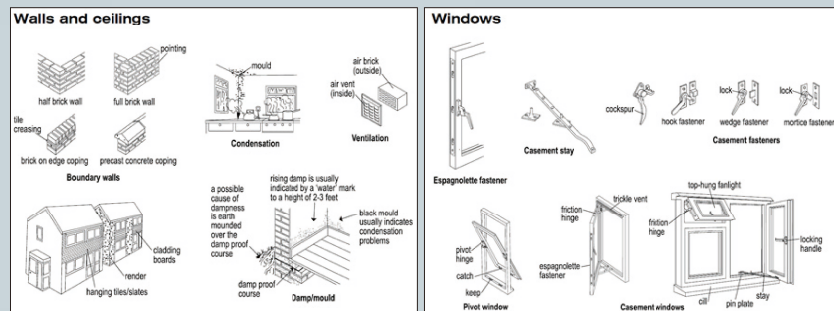
이용자의 유지보수 편의를 제고하기 위해 전체 10장 중 6장부터 10장까지 절반의 내용을 유지관리 부문별 담당 연락처, 수선절차 안내, 건축물 세부부품별 명칭 및 유지관리 방법, 주택수리 서비스 관련기관 및 업체명 전화·이메일·연락처 및 하자보수 요청방법 등을 이미지와 문자 형태로 상세하게 안내

영국 버밍엄 시의회 사회주택 입주자 핸드북 주요 내용

구분	세부내용	
6 수리 안내서	연락처	세부 지역별 담당연락처
	수리 보고	수리 보고 시점, 수리 소요기간 안내
	석면 관리	석면 문제에 대한 안내, 석면이 존재하는 집안 위치 및 제거에 대한 방법과 절차 안내
	욕조, 싱크대	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 누수, 막힘, 수전고장 등 문제 해결방법 연계
	공용공간	계단실 엘리베이터, 복도, 홀, 진출입구에 물건방치 금지 및 안전한 환경 유지의무 안내, 공용공간에 대한 어떠한 수리에 대해서는 즉각 연락 필요
	문 및 잠금장치	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 세대 출입문과 잠금장치의 수리는 입주자가 직접 수행

구분	세부내용	
6 수리 안내서	우수 및 배수로	배관 막힘 방지를 위한 청소 관리 요령 안내, 배관이 막혔을 때 사용하면 안 되는 기기, 막힘 해결방법 안내
	전기설비	장기 여행에 따른 스위치 재설정 요령, 전등교체, 부속교체에 대한 입주자 의무사항 안내, 전기설비 위험요소에 대한 안내
	마루 및 계단	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 마루 또는 카펫에 대해서는 전적으로 개인 부담, 수리, 청소 시 재질, 타입 등 필요한 정보 사항 안내
	정원 및 창고(차고)	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 불법설치물에 대한 제거조치 사항 안내, 정원 및 창고의 타입, 문 종류, 재질, 바닥재료 등 수리 시 필요한 정보 사항 안내
	난방설비	입주자에게 필요한 작동법, 교체, 관리방법 안내, 가스 누출 시 행동요령, 긴급연락처 제공, 전화 상담을 통한 수리 요령 안내, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
	주방부품	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 교체, 수리 시에는 기존의 색상과 스타일을 맞춰야 함, 주방기기 추가설치에 필요한 배관, 공조, 전기등은 입주자가 스스로 마련해야 함, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
	배관 및 수도꼭지	
	지붕 및 굴뚝	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 텔레비전 수상기, 위성안테나를 지붕에 설치 시 사전에 허가 필요, 안테나 등은 수리 후 지정된 장소에 설치하고 이사나 사용하지 않을 제거할 수 있음, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
	화장실	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 화장실 막힘 예방을 위한 행동요령 안내, 화장실 부품 교체 시 색상과 타일에 맞춰 교체, 문제 발생 예시 상황 안내, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
	벽 및 천장	입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내, 결로 관리에 대한 정보 제공, 문제발생 예시상황 안내, 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내
7 유용한 정보	배관 막힘	일반적인 정보 안내, 배관을 뚫기 위해 필요한 도구(bowl, jug, cup, wet rag, dishcloth, plunger, rubber gloves) 안내, 배관 뚫기 요령 안내
	기타	스위치 재설정, 난방기기 조절, 결로, 수도관 동결과 파열, 연기감지기, 라디에이터 누수 시 필요한 일반적인 정보, 요령을 구체적으로 소개
8 카운티 수리서비스	수리 서비스, 수리 응답 시간, 수리 서비스 기준 등을 안내	
9 목록	서비스 전체 목록 안내	
10 연락처	주거서비스 연락처	

※출처 : Birmingham City Council, Tenant's handbook 참고 정리



영국 버밍엄 시의회 사회주택 입주자 핸드북의 수리안내서 예시

※출처 : Birmingham City Council, Tenant's handbook 참고 정리

■ 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼 운영사례의 시사점

- (운영목적) 국내의 경우 유지보수보다 불법개조 방지 등 공공의 단순관리 목적에 국한되나 영국과 일본의 경우 건축·건설산업 발전, 이용자 편의 제고, 소비자 권리보호, 부동산 거래질서 확립 등 다양한 정책목적과 연계하여 정보제공 및 수혜의 범위 확대의 시너지 창출
- (정보제공 대상 건축물 범위) 국내의 경우 공동주택에 편중된 경향이나, 영국과 일본은 소규모 건축물, 공공임대주택, 공동주택, 다중이용건축물, 집합건축물 등 다양한 유형의 건축물에 적용
- (정보제공 수혜대상) 국내의 경우 건축물 정보제공 대상이 공공, 건물관리자, 일부 건축물 건축주에 한정되나, 영국과 일본의 경우 이용자를 주요 대상으로 하며 관련 산업 관계자로 다양하고 폭 넓게 제공하는 경향
- (정보제공 대상별 범위) 국내 건축물 정보의 제공범위는 정보를 제공받는 공공, 관리자, 이용자별로 상이하나 영국과 일본의 경우 관리자 및 이용자의 차별 없이 중요정보 제공

3 건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향

■ 건축물 중요정보 정의 정립

- 「건축법」 또는 제정 진행 중인 건축물관리법(안)에 건축물 유지관리 편의 제고 및 기존 건축물 공정거래 질서 확립을 위한 건축물 사용설명서 운영규정을 두고, 정보 전달체계의 사회적 비용을 고려하여 기존의 건축물 정보 생성 및 관리체계를 효율적으로 활용하여 건축물 사용설명서에 탑재할 중요정보의 정의 및 범위 설정
 - 영국의 빌딩 로그북은 이용자 관점의 건축물 중요정보를 최초 설계도서, 양도서, 건축물 관리방법으로 정의하고 있으며, 이와 같이 건축물의 구조 및 마감 등 현황을 알 수 있는 정보가 건축물 사용설명서를 구성하는 중요정보에 반드시 포함
 - 현행 건축 인허가 단계에서 생성되는 설계도서 및 시방서(건축계획 관련 배치, 평면, 입면, 동선계획, 층별 구조·용도·면적, 개략조경, 주차계획 관련내용 및 설비계획 관련 하수처리시설, 주차장, 냉난방, 전기, 통신, 승강설비 등의 내용 포함)가 이에 해당

- 건축물 중요정보의 개념은 소비자 보호 및 공정거래 질서 확립을 목적으로 하는 관련법에 따른 공산품 및 제조물의 중요정보 정의 규정을 참고

‘표시·광고를 하지 아니하여 소비자 피해가 자주 발생하는 사항, 소비자가 상품 등의 중대한 결함이나 기능상의 한계 등을 정확히 알지 못하여 구매 선택을 하는데 결정적인 영향을 미치게 되는 경우, 소비자의 합리적인 선택을 현저히 그르칠 가능성이 있거나 공정한 거래질서를 현저히 해치는 경우’ 등으로 공산품 등의 중요정보를 정의(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제4조)

■ 우리나라 현행 건축물 정보 생성과정을 고려한 정보제공 책임주체 및 관리방식 설정

- 우리나라는 건축물 생산단계별 건축사, 시공사, 감리자의 책임이 분리되어 건축물 생산 및 이용의 전단계를 총괄하는 책임주체를 설정하기 어려운 여건이지만, 산업적 측면을 고려하여 단계별 책임주체를 설정하거나 총괄책임 주체를 설정하는 방안이 효율적
 - 국내의 경우 건축물 정보의 생성단계에서 이미 건축사(건축허가신청서, 시공사(착공 신고서), 감리자(감리보고서)가 참여하지만 정보 생성에만 머물고 있어 신축건축물에 대해 건축사 또는 감리자를 책임주체로 지정하는 방안을 검토
 - 그러나 기존 건축물의 대수선의 경우 건축사와 감리자가 개입하지 않는 경우가 많아서 건축주에게 책임을 부여하는 방안을 검토
 - 모든 경우 건축물 사용설명서 제작에 따른 추가비용 부담이 있어 사회적 저항이 예상되므로 공론화 과정을 거쳐 충분한 공감대를 형성하여 신축 건축물부터 단계적으로 추진하는 접근 필요
 - 영국과 일본의 경우 관련 정보 생성의 책임을 단계별로 건축사, 관리자, 건축주 및 이용자 등 다양한 주체에게 부여하거나 건축사에게 총괄책임을 부여한 기준 및 방법을 촘촘하게 파악하여 참고
 - 특히 영국의 경우 공공영역, 민간영역, 건축산업 관련 협회 등 다양한 주체가 건축산업 거버넌스를 기반으로 건축물 정보를 구축, 관리 및 제공하는 서비스로 발전

영국 빌딩 로그북의 건축물 정보 생성단계별 책임주체 설정 및 역할범위

RIBA 단계	책임자	역할
0. 정의	책임건축사	- 건축주에게 로그북 규정 알림 - 로그북 작성 시작 - 로그북 작성에 참여하는 주체의 필수정보 작성책임 분배
1. 준비(Preparation and Brief)		
2. 콘셉트설계		
3. 기본설계	책임건축사	- 프로젝트팀으로부터 정보 수집
4. 실시설계		
5. 건설	책임건축사	- 프로젝트팀으로부터 정보 수집 및 정보 수정사항 업데이트, 템플릿 완성

6. 준공 및 자료 제출	책임건축사 시설관리자	<ul style="list-style-type: none"> - 대표건축사가 로그북 기재정보를 확정하고, 프로젝트팀이 템플릿을 완성하도록 함 - 대표건축사가 FM(건물관리업체)으로 하여금 빌딩 로그북을 발전키시고 완성하도록 함 - 대표건축사가 하자보수기간 동안 빌딩 로그북을 업데이트하고 관리함 - FM(건물관리업체)이 대표건축사로부터 빌딩 로그북을 인수받음
7. 이용단계	시설관리자	<ul style="list-style-type: none"> - 빌딩 로그북의 템플릿을 완성하고 업데이트함 - 건축물 유지관리 차원에서 정기검토 수행 - 빌딩 로그북 관련 내용 업데이트 - 빌딩 로그북의 적절한 사용

※출처 : CIBSE, 2016, Building Regulations 2010 Statutory Instruments, p.10

■ 건축물 정보 사각지대의 중·소규모 건축물 대상 시범사업 추진

- 현행법상 유지관리 점검 의무대상에서 제외되는 단독주택, 엘리베이터를 설치하지 않는 300세대 미만 공동주택단지, 소규모 상가 등 중·소규모 건축물은 관련 정보의 사각지대에 놓여 있으나 안전점검 및 유지보수의 필요는 매우 시급한 수준
- 국민의 안전과 안녕을 책임질 의무가 있는 국가가 우선적으로 중·소규모 건축물 대상으로 건축물 유형별 표준화된 건축물 사용설명서를 제작하여 제공하는 시범사업 추진

다세대주택의 건축물 사용설명서 구성 예

구분	종류	세부내용
건축물 기본정보	공부, 건물 연혁, 전용공간, 공용공간	준공설계도서, 시방서
건축물 이력	대수선, 리모델링 등	-
마감정보	조명, 벽지·타일, 이외 실내 마감재(욕실가구, 창호 등), 실외 마감재(벽돌, 방화문, 계단난간 등)	평면 위치, 제품사양(제품 코드번호), 교체방법 등
관리방법	방수 점검·보수, 구조체 점검, 비내력벽체 점검, 냉난방열원 점검, 급탕설비 점검, 공용공간 관리, 쓰레기 관리, 하수구 관리, 공용공간 관리, 에너지 성능관리 및 기록방법 등	-
이용방법	방부목 관리, 마루관리, 수도동파예방, 수도검침 등	-
A·S 연락처	건축사, 시공사, 감리자, 하도급업체, 도시가스, 전기, 보일러, 후드, 스마트시스템, 기타	업체, 개인 연락처, 담당부서(자) 정보
첨부자료	유지관리 기록	-

여혜진 부연구위원 (044-417-9840, hjyeo@auri.re.kr)

박석환 연구원 (044-417-9659, shpark@auri.re.kr)

