

건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향 연구  
Direction of Policy Implementations on Building User Manual

여혜진 Yeo, Hae Jin  
박석환 Park, Seok Hwan

( a u r i

AURI-정책-2016-8  
건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향 연구  
Direction of Policy Implementations  
on Building User Manual

지은이: 여혜진, 박석환

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2016년 10월 30일, 발행: 2016년 11월 10일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608

[http: www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)

가격: 9,000원, ISBN: 979-11-5659-097-2

\* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

---

- ▮ 연구책임      여혜진 부연구위원
- ▮ 연구진        박석환 연구원

- 
- ▮ 연구심의위원      김상호 선임연구위원  
                              염철호 연구위원  
                              박근석 주거복지연대 대표  
                              송시화 국토교통부 녹색건축과 과장  
                              윤혁경 에이앤뉴 건축사사무소 대표
  - ▮ 연구자문위원      박인수 파크이즈건축사사무소 소장  
                              박준승 대한건축사협회 법제위원장  
                              백민석 건축사사무소 더블유 대표  
                              왕정환 아라건축 대표  
                              윤희진 경기대학교 교수  
                              정승이 유하우스 대표  
                              지광석 한국소비자원 팀장  
                              허민영 한국소비자원 책임연구원





## ○ 개요

- 우리나라 정부는 제조회에 대해서 소비자 권익보호 및 공정한 시장거래 질서 확립을 위해 중요정보를 이용자에게 직접 제공하도록 의무화하고 있으나, 건축물에 대한 해당규정은 없으며, 건축물 정보는 대부분 이용자가 아니라 공공의 관리목적에 맞추어 기록 및 관리됨
- 본 연구에서는 국내외 건축물 정보 생성 및 관리 관련제도와 사례를 살펴보고, 건축물 사용설명서 도입을 위한 정책 추진방향을 제안함

## ○ 정책제언

- 국토교통부, 공정거래위원회, 국가건축정책위원회가 공동으로 건축물 부문 소비자시장 평가를 수행하고 대국민 토론회를 통해 국민 권익 보호 및 건축물 공정거래 질서 확립을 위한 건축물 공정거래 운동 등 정책기조를 천명하고 건축물 사용설명서 도입을 위한 사회적 공론화
- 건축물 사용설명서는 신축 및 대수선 건축물을 대상으로 유지관리 점검대상 및 제외대상으로 구분하여 정보의 생산 및 관리주체를 달리 설정하고, 건축물의 구조 및 마감을 알 수 있는 원천정보를 포함하여 이용편의를 위해 필요한 마감정보 및 이용·관리방법, 담당조직 연락처 등을 중요정보의 범위로 제안
- 건축물 유지관리법 신설, 건축법 제35조 개정, 국토교통부 고시로 건축물 중요정보의 범위를 고시하는 방향 제시
- 주택관리지원센터를 확대개편하는 지역건축안전센터를 중심으로 단독주택, 다세대주택, 유지관리 점검 의무대상에서 제외되는 300세대 미만 공동주택 및 승강기가 설치되지 않은 150세대 이상 공동주택과 승강기가 설치되지 않은 상업시설을 우선 시범사업 대상으로 하여 건축물 정보 필요항목 및 원인을 조사하고, 건축물 정보 전달체계를 구축

## ○ 기대효과

- 건축정책을 통해 국민 권익 보호 및 경제민주화에 기여함
- 건축물 거래시장의 공정성을 향상시켜 신축시장 축소에 따른 기존 건축물 거래시장의 안정화 및 활성화에 기여함



## 연구요약

### 1. 서론

- 우리나라 정부는 소비자 권익보호 및 시장거래 질서 확립을 위해 제조물의 중요정보를 제공하도록 의무화하고 있으나, 건축물에 대해서는 관련규정이 없음
- 건축물의 공사감리와 유지관리 점검제도는 공공의 관리목적에 치중되어 운영됨에 따라 이용자의 일반적인 권리를 보장하는 수준에는 미치지 못함
- 현재 우리나라 건축물 중 절반 이상이 20년 이상 경과된 노후건축물이고 신축시장의 침체에 따른 기존 건축물의 유지관리 및 리모델링 수요가 급증하고, 기존건축물 거래시장이 활성화될 전망이지만, 유지관리 점검 의무대상에서 제외되는 단독주택, 엘리베이터를 설치하지 않는 300세대 미만 공동주택단지, 소형상업시설 등 중소규모 건축물은 사각지대에 놓인 형편임
- 기존 건축물의 경우 하자보수나 안전관리를 위해 필요한 준공설계도서 및 시방서 등 건축물의 원천정보조차 없는 경우가 대다수임
- 이에 따라, 본 연구는 국내외 건축물 정보 관련제도 및 전달체계를 비교하여 우리나라 여건에서 건축물 사용설명서 도입을 위한 정책적 시사점을 발굴하고 건축물 사용설명서 도입을 위한 정책 추진방향을 제시하고자 함

## 2. 국민 권익 보호 및 공정거래 질서 확립을 위한 정보 전달체계 비교분석

### □ 우리나라 소비자 보호 관련법령 현황

- 소비자 권익 보호와 관련된 법령은 소비자 일반, 특수거래, 금융, 개인정보, 식의약품, 농축수산물, 공산품·안전시설관리, 정보통신, 문화체육, 운송·레저, 교육, 환경, 법률서비스, 기타의 14개 분야 86개 법령이 운영중임
- 이 중 건축물 및 시설과 관련된 법령은 4개이며, 다중이용업소, 어린이놀이시설, 체육시설, 다중이용시설을 대상으로 안전관리 목적의 관련규정을 두고 있어 이용자 일반을 대상으로 하는 법령이라고 보기 어려움

### □ 공산품 및 건축물 정보 제공 비교

- 국민이 보편적으로 소비하는 공산품에 대한 권익 보호를 위해 마련된 대표적인 법령은 소비자기본법, 제조물책임법, 품질경영및공산품안전관리법임
- 제조물책임법은 제조물 결함에 따른 피해자 보호 및 제조업자의 손해배상책임을 규정하여 국민생활의 안전 향상과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 함
- 품질경영및공산품안전관리법 제22조에 의거하여, 산업통상자원부장관이 공산품의 안전품질표시기준을 정하고 소비자가 보기 쉬운 곳에 제시하도록 하고 있고, 건축물과 관련해서는 건축물 마감재료 중 벽지 및 장판지에 대해서만 표시기준을 두고 있음
- 공정거래위원회는 표시·광고의 공정화에 관한 법률에 의거하여 소비자 보호 및 공정한 거래질서 유지를 위하여 사업자 등이 중요정보를 표시 및 광고하도록 하고 있음
- 그런데, 건축물에 대해서는 분양건축물 및 공동주택, 체육시설, 종합체육시설, 수영장, 체력단련장에 대한 표시·광고 중요항목만 규정하고 이외 일반적인 건축물의 표시광고 중요항목은 없음

- 건축물의 정보는 계획·설계단계, 시공단계, 사용단계에서 생산·관리되고 변경되는데 현재는 건축법, 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙, 부동산등기법에 근거하여 건축허가신청서, 심의신청서, 착공신고서, 감리보고서, 사용승인신청서, 건축물대장생성신청서 제출시에 해당 건축물 정보를 기재하도록 되어 있고, 유지관리 단계에서는 건축물 대장, 토지 및 건물 등기, 건축물표시변경신청서에 기재된 정보만 기록, 관리, 열람되고 있음
- 단계별로 보면, 계획·설계단계에서 생성된 약 60개 정보 중 약 40개가 최종 공부로 관리되는데, 모든 정보는 건축 인허가권자가 건축물의 적법성 여부를 판단하고 건축물 유지관리 및 점검, 소유주의 재산권 보호 및 분쟁 방지에 국한하여 관리되고 있고 간접적으로 열람하는 방식을 취하고 있어서, 실제 이용자 관점에서 건축물의 유지관리, 하자보수, 증개축 등 리모델링에 필요한 정보로서 편리하게 활용하는 데는 한계가 있음

### 3. 국내외 이용자 관점의 건축물 정보제공 매뉴얼 조사분석

#### □ 조사대상 및 범위

- 한국, 영국, 일본의 사례별 근거법, 운영주체, 목적, 적용대상, 운영체계 및 매뉴얼의 정보제공 범위를 조사함

[표] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼 조사대상

국가	관련법	사례
한국	건축법	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼
	녹색건축물 조성지원법	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼
	주택법	공동주택 유지관리 매뉴얼
		건강친화형 주택 이용자 매뉴얼
	LH 매입임대주택 구조 안전점검기준	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼
	비법정	우리 집 사용설명서
공동주택 입주자 가이드		
내집사용설명서		
영국	건축법	빌딩 로그 북
	지방정부와 주택에 관한법	사회주택 입주자 핸드북
	지속가능한 환경기준	건축물 사용자 가이드

	(CSBE)	
일본	집합건물의 구분소유 등에 관한 법률	맨션 미라이넷
	일본공단주택법	공공임대주택 이용자 유지관리 매뉴얼
	장기우량주택 보급촉진에 관한 법률	장기우량주택인정제도에 의한 주택이력정보 기록

## □ 분석결과 종합

- 운영기준

[표] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼의 운영기준

국가	사례	근거법	운영기준
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼	건축법	건축물 유지관리점검 세부기준
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	녹색건축물 조성 지원법	녹색건축인증기준
	공동주택 유지관리 매뉴얼	주택법	시설물 유지관리지침
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼	주택법	건강친화형 주택건설기준
	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼	—	구조안전점검기준
	우리집 사용설명서	—	—
	공동주택 입주자 가이드	—	—
	내집사용설명서	—	—
영국	빌딩 로그북	건축법 건축물 에너지 성능법	TM31 빌딩 로그 북 툴킷
	사회주택 입주자 핸드북	지방정부와 주택에 관한법	—
	건축물 사용자 가이드	지속가능한 환경기준(CSBE)	BREEAM 인증제도
일본	맨션 미라이넷	집합건물의 구분소유 등에 관한 법률	—
	공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼	공단주택법	—
	주택이력정보 기록	장기우량주택 보급촉진에 관한 법률	장기우량주택인정제도

- 건축물 정보구축 및 제공 목적

- 해외 관련제도는 건축산업의 표준화, 건축물 유지관리산업 활성화, 건축물의 성능 및 수명 관리, 자산 가치의 향상, 공정하고 책임 있는 건축물 거래를 통한 건축물 이용단계의 소비자의 권리 보호 및 부동산의 공정한 거래질서를 확립 등 다양한 정책목표에 초점을 맞춤
- 이에 비해, 국내의 현행 건축물 이용정보 관련규정은 예방 보전적인 유지관리 및 안전점검, 자산가치 향상을 위한 건축물 성능향상과 수명의 연장을 유도하기 위한 관리 목적에 국한되는 경향임

- 건축물 정보구축 대상

- 영국은 신축 및 대수선하는 모든 건축물에 대해, 일본은 민간임대주택 등 유지관리가 어려운 건축물에 대해 건축물 정보 기록·구축을 의무화함
- 이에 비해, 우리나라의 경우 특정 성능의 건축물을 대상으로 하는 경우와 일반적으로 유지관리 및 안전점검을 목적으로 하는 다중이용 건축물, 연면적 3,000㎡ 이상 건축물, 300세대 이상 또는 150세대 이상의 승강기 또는 중앙집중식 난방방식의 공동주택에 한정됨

[표] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼의 운영목적 및 적용대상

국가	사례	운영목적	적용대상
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼	- 기존 건축물 유지관리 및 안전점검 체계화	- 다중이용 건축물 - 집합건축물로 연면적 합계 3,000㎡ 이상 - 조례로 정하는 다중이용업 용도 건축물 - 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	- 건축물 환경친화 정도 평가·인증	- (자발적) 신청 건축물
	공동주택 유지관리 매뉴얼	- 시설 및 입주자 생활 규범 관리	- (의무) 300세대 이상 또는 150세대 이상으로 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식(지역난방 포함)의 공동주택(주택법 제16조 및 같은법 시행령 제15조)

	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼	- 건강친화형 주택의 쾌 적한 주거환경 조성	- 500세대 이상 주택건설사업 - 500세대 이상 주택 리 모델링 사업
	LH 다가구매입임대주 택 안전점검 매뉴얼	- 노후 소형주택의 안전 점검	- LH 다가구매입임대주택
	우리집 사용설명 서	- 입주자 생활편의 및 안전 확보	- 관할지역 공동주택
	공동주택 입주자 가이드	- 입주자 생활편의 및 안전 확보	- 해당 공동주택
	내집사용설명서	- 건축주와 건축사 간 신뢰구축 - 양질의 건축서비스 제공 - 이용자의 유지관리 편의지원	- 해당 주택
영국	빌딩 로그북	- 유지관리자의 건축물 이해도 제고 - 건물 인수과정 기록 - 에너지성능 데이터 기록 - 생애주기수준별 성능기록 - 건축물 거래 및 대수선 시 정확한 정보 제공 - 건축산업 표준화 - 이용자 만족도 제고 및 생활편의 지원	- 신축 및 대수선 건축물
	사회주택 입주자 핸드북	- 사용자의 책임있는 유 지관리 - 공공임대주택의 장수명화	- 지방정부 및 시의회 소 유 사회주택
	건축물 사용자 가이드	- 친환경 인증 건축물의 성능 유지관리	- 신축 및 재건축 건축물
일본	맨션 미라이넷	- 합리적인 유지관리 - 중고 맨션 거래 활성화	- 맨션(공동주택)
	공공임대주택 사용 자 유지관리 매뉴얼	- 효과적인 유지관리	- 공공임대주택
	주택이력정보 기록	- 양질의 주택재고 구축	- 200년이상 내진성, 내 구성, 가변성을 갖춘 민간임대주택

• 정보 제공대상 및 제공범위

- 우리나라의 경우 정보 제공대상이 공공, 관리자, 일부 건축물의 이용자  
에 한정되어 건축서비스산업과 관련성이 낮으나, 영국의 경우(빌딩 로  
그북) 관련협회, 건축사, 시설관리자, 개발업체, 부동산중개인, 건축자  
재업체, 이용자로 건축서비스산업 관련직종과 긴밀하게 연계되어 있는



것이 특징임

- 국내외사례를 볼 때 관리자 뿐 아니라 이용자에게도 기본적인 설계도서를 제공하는 것이 건축물의 유지관리 및 이용편의 제고에 중요함
- 우리나라 제로에너지 공동주택은 관리자에게 최종시공도면과 시방서를 제공하도록 하고 있으며, 이외의 경우 최소 평면도는 갖추는 것을 중시하고 있음

[표] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼의 정보 제공범위 및 수혜자

국가	사례	정보 제공범위	정보 이용자
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(건축물 현황)</b> 옹벽, 지반, 조경, 공개공지, 도로, 담장 등, 건폐율, 용적률, 공지, 높이, 지붕, 광고물, 구조, 옥상, 내진설계</li> <li>- <b>(성능)</b> 복도·계단·출입구 성능, 옥상광장, 방화문·셔터·구획, 경계벽, 배연설비, 내화구조, 방화벽, 외벽, 창호, 내부마감재, 외부마감재, 지하층 소방설비, 단열성능, 창호기밀성, 친환경인증, 지능형인증, 에너지효율등급 인증 등</li> <li>- <b>(설비)</b> 급수·배수·냉방·난방·환기·공기조화·피뢰·방송·전기설비, 승강기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공</li> <li>- 유지관리 점검자</li> </ul>
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(도서)</b> 최종시공도면, 시방서</li> <li>- <b>(관리방법)</b> 옥상방수 점검·보수방법, 구조체·비내력벽체 점검방법</li> <li>- <b>(매뉴얼)</b> 설비 및 조경 유지관리매뉴얼, 냉난방열원 및 급탕설비 매뉴얼</li> </ul>	- 관리자
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(도서)</b> 평면도</li> <li>- <b>(관리방법)</b> 냉난방·급탕·가스설비 자료, 급수·배수·위생 관련자료, 조명·전기설비·정보통신설비 관련자료, 점검 및 교체방법, 운전방법, 예방보전방법</li> <li>- <b>(연락처)</b> 장비·설비설치업체 및 유지관리 담당자 연락처</li> <li>- 생활 에티켓</li> </ul>	- 이용자
	공동주택 유지관리 매뉴얼	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(관리방법)</b> 공용시설물 관리, 일선수선작업, 안전관리, 주차장 관리, 정원·수목 관리, 청소·쓰레기·소독·경비 관리</li> <li>- <b>(비용)</b> 관리비징수, 회계관리, 입주자대표회의 및 관리규약 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리자</li> <li>- 이용자</li> </ul>

		- 공동생활규범 운영지원, 각종 주민 자치조직 운영지원 등	
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼	- <b>(이용방법)</b> 환기설비 자재·장비 사용 방법, 가전제품 작동방법 - <b>(관리방법)</b> 환기설비 유지관리 방법, 결로방지방법, 오염물질 저감자재 성능유지 주의사항	- 이용자
	LH 다가구매입임 대주택 안전점검 매뉴얼	- <b>(관리방법)</b> 웅벽, 지반, 주택구조 보수·보강 방법, 안전점검 항목	- 관 리 자 (LH)
	우리집 사용설명 서	- <b>(이용방법)</b> 단지개요, 입주 시 유의 사항, 입주후 처리사항, 출입구, 보안시설, 가스·급배수·조명시설, 동체 감지기, 전화 등, 무인경비시스템, 기타 생활안내 - <b>(관리방법)</b> 마루관리, 결로 및 곰팡이 예방법, 안전사고 예방법	- 이용자
	공동주택 입주자 가이드	- <b>(생활기준)</b> 에티켓, 입주절차, 입주 후 확인사항, 출입구, 관리비·쓰레기처리, 공동생활 안내, 입주자대표 회의 및 관리규약 - <b>(이용방법)</b> 범위, 절차 및 기간, 요구 주체, 월패드 등 시설물 사용설명서 - <b>(관리방법)</b> 관리규약	-
	내집사용설명서	- <b>(도서)</b> 각 층 평면도 - <b>(이용방법)</b> A·S연락처, 사용설명서 (방부목, 온돌마루, 수도동파, 그림·커튼봉, 보일러, 내외부하수구, 수도검침, 공용부 전기), 조명사항(램프사양, 교체방법), 실내 마감재, 주방가구, 욕실가구, 문, 외부마감재의 제품코드 등	- 이용자 (입주자)
영국	빌딩 로그북	- <b>(도서)</b> 설계도서 - <b>(공문서)</b> 관련법규, 건물 에너지성능 기록, 유지관리 점검결과, 실내 대기질, 인증서 등 - <b>(건축물 현황)</b> 건물 연혁, 건물개요, 건물 설계현황, 점용면적, - <b>(계약자료)</b> 원청 계약, 커미셔닝, 제출자료, 준수사항 - <b>(관리방법)</b> 물관리, 쓰레기 관리, 제어장치 - 거주자 정보	- 건축물 서비스 엔지니어 협회 - 건축사 - 시설관리자 - 개발업체 - 부동산 중개인 - 건축자재 업체 - 이용자(입주자)
	사회주택 입주자	- <b>(관리방법)</b> 건물 파손시 수리·교체절차	- 이용자(입

	핸드북	<ul style="list-style-type: none"> <li>및 비용, 공간별 청소·유지관리 주체, 주기 및 방법, 경보알람 점검방법</li> <li>- <b>(이용방법)</b> 공동생활지침, 창문·발코니 경관유지규정, 액자·그림 설치가능 장소 및 방법, 건축물 부품별 수리요청 방법 및 유지관리 담당연락처</li> <li>- 화재·사고시 대응매뉴얼</li> </ul>	주자)
	건축물 사용자 가이드	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(서비스정보)</b> 건축물 일반, 환경, 리프트·에스컬레이터, 보안시스템</li> <li>- <b>(건축물 현황)</b> 정책, 에너지·환경계획, 연간 건물에너지소비량, 에너지보존방법, 기계·전기·통신설비, 상하수도계획, 음용수, 자재구매, 재활용시설 등</li> <li>- <b>(주변현황)</b> 교통편, 주차</li> <li>- <b>(리모델링 방법)</b> 증축, 가구 재배치 등</li> <li>- <b>(이용방법)</b> 온도·환기조절 요구규칙, 유지보수 요구사항 신청절차 및 책임자 연락처</li> <li>- <b>(관리방법)</b> 의무교육 및 추가교육, 화재대응 경보장, 대피절차, 응급처치</li> </ul>	- 이용자(입주자)
	맨션 미라이넷	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(건축물 현황)</b></li> <li>- <b>(관리방법)</b> 관리체계, 조합, 공용부 보형, 회계 및 관리비 정보, 공간범위 및 공간별 관리규약, 관리비·장기수선충당금 관련, 관리조합, 전용부분수선방법, 금지사항, 장기수선 시기, 조사진단방법, 수선공사비 산출방법 등</li> <li>- <b>(공문서)</b> 내진진단, 정기점검, 준공도서, 관리조합, 법적점검</li> </ul>	- 이용자(입주자)
일본	공공입대주택 사용자 유지관리 매뉴얼	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(관리방법)</b> 외벽도장, 지붕단열 방수, 계단실 마루 방수, 계단난간, 발코니 마루, 방수, 난간 등 철분장, 급수관 교체, 집배수관 교체, TV공동시청 교체, 조명기구 교체</li> <li>- <b>(이용방법)</b> 외부, 벽, 창호, 바닥, 외부창호, 급배수설비, 욕조, 전기설비, 비품, 환기·가스·환기건조설비</li> </ul>	- 관리자  - 이용자(입주자)
	주택이력정보 기록	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(건축물 현황)</b> 주거환경, 주호면적</li> <li>- <b>(관리방법)</b> 열화대책, 내진성, 유지관리, 가변성, 배리어 프리, 에너지효율, 유지관리계획사항</li> </ul>	- 공공 - 이용자(소유자)

#### □ 정책적 시사점

- 건축물 정보관리 및 제공체계 도입은 건축물 이용자, 관리자 등 소비자의 권익 보호, 부동산 거래 공정성 제고, 유지관리 수요 대응 및 건축생산 표준화 등 건축서비스산업 활성화와 같은 다양한 정책 목표와 연계하여 추진할 필요가 있음
- 건축물 정보 제공대상을 특정 유형 건축물에서 일반 건축물로 점진적으로 확대하기 위해서는 건축서비스산업 및 건설산업 관련정책과 연계하는 것이 중요함
- 건축물의 원천정보인 설계도서, 지방서의 관리체계를 시급히 개선하여야 함
- 설계, 시공, 감리 담당 전문가가 모두 분리되어 있는 우리나라 여건에 맞추어 건축물 생산 및 유지관리 단계별 정보제공 책임주체를 설정하여야 함
- 건축물 정보구축 및 제공체계 운영을 위한 공공영역, 민간영역, 제3영역 간 거버넌스를 구축할 필요가 있음
- 현재 유지관리 사각지대에 있는 건축물을 우선 대상으로 선정하여 건축물 원천정보 구축 시범사업을 추진하여 정책 추진효과를 검증할 필요가 있음

### 4. 건축물 사용설명서 도입을 위한 정책 추진방향

#### □ 건축물 사용설명서 도입을 위한 사회적 공론화

- 국가건축정책위원회의 건축물 소비자시장 조사
  - 우리나라 소비자시장평가에서 건축물 부문 저반의 소비자시장 평가 수준이 매우 낮고, 건축물 관련 소비자 피해의 책임소재가 복잡하고 구제가 어려운 여건에서 국가건축정책위원회와 공정거래위원회가 공동으로 건축물 부문 소비자시장 조사를 확대 수행하도록 함

- 국민 권익 보호 및 건축물 공정거래에 관한 대국민 토론회 개최
  - 건축물 부문 소비자시장 평가결과를 발표하고 국민 권익보호 및 건축물 공정거래 질서 확립을 위한 건축물 공정거래 운동 등 정책기조를 천명함

#### □ 건축물 사용설명서 도입방향 설정

- 건축물 사용설명서의 도입의 정책적 함의
  - 첫째, 국민 권익보호 및 건축물 공정거래 질서 확립을 통한 경제민주화, 둘째, 건축물 생산공정의 표준화 및 저렴·소형건축물의 자산가치 향상을 통한 건축서비스산업 및 건설산업 진흥, 셋째, 건축물 성능 및 수명관리, 저비용 리모델링 활성화를 통한 유지관리산업 정착 및 활성화, 국가 건축물 에너지 절감정책 실효성 제고를 위한 대상 건축물 확대 기여
- 건축물 사용설명서 정보구성 및 운영방향
  - 궁극적으로 건축물 사용설명서는 공공, 관리자, 이용자, 건축서비스산업 및 건설산업 관계자가 참고할 수 있는 정보로 구성되어야 함
  - 그러나, 본 연구에서는 관리자 및 이용자의 관리·이용 편의 관점에 초점을 맞추어 필요한 건축물 기본정보를 건축물 사용설명서로 제시하였음
  - 기존건축물의 건축행위가 없는 여건에서 건축물 사용설명서 제작은 한계가 있으므로 제외하고, 신축 및 기존건축물의 대수선 행위가 있는 경우 건축물 사용설명서를 작성하는 것으로 함
- 건축물 사용설명서 제공 대상 건축물의 유형 및 정보 제공주체 정립 방향
  - 건축물 사용설명서 제공대상 건축물은 신축의 경우 및 기존건축물의 대수선의 경우로 하고, 유지관리 점검대상과 이외의 경우로 구분하여 검토함
  - 유지관리 점검대상 건축물의 신축의 경우, 건축물의 최종 생산단계를 관리·감독하는 감리자, 대수선의 경우 시공사가 정보를 구축하도록 하

고, 공공, 유지관리 점검자 및 소유주에게 정보를 전자화일 및 자료형태로 제공하도록 함

- 유지관리 점검대상 제외 건축물의 신축 및 대수선의 경우, 현재 준공 행정업무를 담당하는 건축사가 정보를 구축하도록 하고, 공공, 유지관리자 및 소유주에게 정보를 전자화일 및 자료형태로 제공하도록 함

[표] 건축물 사용설명서 제공대상 건축물의 유형 및 정보 제공주체 구상

구분	대상	단계별 정보 작성			정보구축책임	정보 관리	
		설계	시공	유지관리	최종	공공	민간
신축	유지관리 점검 의무대상	건축사	시공사 감리자	유지관리 점검자	감리자	전문기관	관리자
	이외	건축사	시공사	-	건축사	전문기관	소유주
기존 건축물 의 대수선	유지관리 점검 의무대상	건축사	시공사	유지관리 점검자	시공사	전문기관	관리자
	이외	건축사	시공사	소유주	건축사	전문기관	소유주

- 건축물 중요정보의 정의
  - 건축물의 구조 및 마감 등 현황을 알 수 있는 원천정보
  - 정보제공을 아니함에 따른 소비자 피해가 자주 발생하는 사항
  - 정보제공을 아니함에 따른 다음의 어느 하나에 해당하는 경우가 생길 우려가 있는 사항 : ①이용자가 건축물의 매매나 거래를 함에 있어서 중대한 결함이나 기능상의 한계 등을 정확하게 알지 못하여 선택을 하는데 결정적인 영향을 미치는 경우, ②이용자의 생명·신체 및 재산에 위해를 끼칠 가능성이 있는 경우, ③그밖에 이용자의 합리적 선택을 현저히 그르치게 할 가능성이 있는 경우
- 건축물 중요정보의 범위 설정방향(다세대주택 예시)

[표] 다세대주택의 건축물 사용설명서 중요정보 범위 구상 예시

구분	종류	세부내용
건축물 기본정보	- 공부	- 준공설계도서 - 시방서
	- 건물 연혁	
	- 전용공간	
	- 공용공간	
건축물 이력	- 대수선	

	- 리모델링 등	
마감정보	- 조명	- 평면 위치
	- 벽지·타일	- 제품사양(제품 코드 번호)
	- 이외 실내마감재(욕실가구, 창호 등)	- 교체방법 등
	- 실외 마감재(벽돌, 방화문, 계단난간 등)	
관리방법	- 방수 점검·보수 방법	
	- 구조체 점검방법	
	- 비내력벽체 점검방법	
	- 냉난방열원 점검방법	
	- 급탕설비 점검방법	
	- 공용공간 관리방법	
	- 쓰레기 관리방법	
	- 하수구 관리방법	
	- 공용공간 관리방법	
	- 에너지 성능관리 및 기록방법	
이용방법	- 방부목 관리	
	- 마루관리	
	- 수도동파예방	
	- 수도검침	
A·S 연락처	- 건축사	- 업체명 - (개인) 연락처 - 담당부서 또는 담 당자(성함)
	- 시공사	
	- 감리자	
	- 하도급업체	
	- 도시가스	
	- 전기	
	- 보일러	
	- 후드	
	- 스마트시스템	
	- 기타	
첨부자료	- 유지관리 기록	

• 건축물 사용설명서 활용방향

- 건축물 유지관리 목적의 원천정보, 건축물 유지관리 점검 시 체크리스트, 유지관리 점검 제외대상 건축물의 이용자 매뉴얼로 활용할 수 있음

□ 관련법령 제·개정 방향

- (법령 신설방향) 건축물 유지관리법(가칭) 제정 및 건축물 사용설명서 제도 도입
  - 최근 공동주택관리법('16.3.)이 제정되는 등 기존 건축물 유지관리 필

요에 대응하는 정책수요가 증대함에 따라 국토교통부는 건축물 유지관리법(가칭)을 제정할 계획이며, 이에 해당 법령에서 건축물 유지관리수행에 따라 필요한 최소한의 건축물 정보로써 건축물 사용설명서를 기록하고 유지하도록 하는 규정을 검토할 수 있음

- 건축물 사용설명서에 포함되는 정보의 종류는 크게 준공설계도서 및 시방서, 건축물 대수선 등 이력정보, 마감자재정보, 관리 및 이용방법, A·S연락처로 함
- (건축법 개정방향) 건축물 건축법 제 35조를 개정하여 건축물의 유지관리를 위한 핵심정보 제공의 근거규정을 마련하고 영 제23조의4 및 제23조의8을 개정하여 소유자나 관리자의 정보를 제공받을 권한을 규정하고, 주택의 유지관리 지원과 연계하여 의무점검 대상에서 제외된 건축물에 대한 정보구축을 우선적으로 추진할 수 있는 규정을 마련할 수 있음

[표] 건축법 제35조 개정안

구분	기존	개정안
법 제35조	<p>①건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조부터 제17조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다. 이 경우 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조·제17조는 인증을 받은 경우로 한정한다.</p> <p>②건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지·관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정기점검 및 수시점검을 실시하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하여야 한다.</p>	<p>① -</p> <p>② <u>건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지관리를 위해 필요한 충분한 정보를 대통령령이 정하는 바에 따라 제공받아야 한다.</u></p> <p>③ 건축물의 소유자나 ---</p>
영 제23조의4	<p>건축물의 소유자나 관리자는 정기점검이나 수시점검을 실시하는 데 필요한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 건축물의 설계도서 등 관련 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면</p>	<p>①<u>특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할구역의 정기점검 및 수시점검 해당 건축물의 설계도서 등 관련 정보를 국토교통부령이 정하는 바에 따라 건축물의 소유자나 관리자에게 제공하여야 한다.</u></p>



	관련 정보를 제공하여야 한다.	② 건축물의 소유자나 -
영 제23조 의8 (주택관 리지원 센터의 설치 및 운영)	①특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장이 법 제35조의2제2항에 따라 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등을 위하여 설치하는 주택관리지원센터는 건축조례로 정하는 바에 따라 소속 공무원과 건축사 등 건축관련 전문가로 구성한다. ②제1항에 따른 주택관리지원센터는 다음 각 호에 관한 기술지원 및 정보제공 등의 업무를 수행한다.	① - ②특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할구역의 건축물 중 법 제23조의2 제1항 각호의 어느 하나에 해당하지 않는 건축물로 사용승인 후 20년 이상이 지난 건축물에 대해 건축물의 점검 및 개량, 보수에 대한 정보구축 업무를 우선적으로 수행하여야 한다. ③ 제1항에 따른 -

- (국토교통부 고시 신설방향) 국민 권익 보호 및 건축물 공정거래를 위해 요구되는 건축물의 중요정보의 범위를 설정함

[표] 국토교통부 고시 신설안

신설안
① 국토교통부장관은 건축물 관련 정보 및 자료 등을 체계적으로 수집·관리하기 위하여 건축물 정보체계(이하 "정보체계"라 한다)를 구축하여야 한다.
② 정보체계에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 건축물의 현황에 관한 사항
2. 건축물 생산자에 관한 사항
3. 건축물에 부착된 제품에 관한 사항
4. 건축물 성능에 관한 사항
5. 건축물 마감재에 관한 사항
6. 건축물 관리 방법에 관한 사항
7. 건축물 이용 방법에 관한 사항
8. 그 밖에 건축물 이용 및 유지관리에 필요한 정보에 관한 사항
③ 국토교통부장관은 정보체계를 구축하는 경우 「국가정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 국가정보화 기본계획 및 국가정보화 시행계획과 연계되도록 하여야 한다.
④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 정보체계의 구축·운영 및 이용 등에 필요한 사항은 지자체 조례로 정한다.

## □ 건축물 사용설명서 시범사업 추진방향

- 지역건축안전센터 시범사업
  - 중앙정부 공모사업 방식으로 지원 대상 지자체를 선정하고 주택관리지원센터를 확대 개편하여 설치하도록 추진 중인 지역건축안전센터의 업무 일환으로 건축물 사용설명서 시범사업을 추진함

- (사업대상) 건축물 유지관리 점검대상에서 제외된 건축물 우선 적용
  - 단독·다가구주택, 다세대주택
  - 건축물 유지관리 점검 의무대상에서 제외된 300세대 미만 공동주택, 엘리베이터가 없는 150세대 이상 공동주택
  - 엘리베이터 없는 근린상업시설 및 점포주택
- 근거 : 건축법 제35조의2(개정)
- 주요 수행업무
  - (설문조사) 에너지효율 및 성능개선을 위한 대수선, 리모델링 및 간단한 하자 보수 시 필요한 건축물 정보 조사, (현장점검) 건축물 개량, 보수 점검 신청 시 건축물 상태 점검 및 기록, (건축물사용설명서 제작) 건축물 대장 정보를 바탕으로 현장점검을 통해 작성, (정보제공) 유지관리 요소분야별(건축, 설비, 토목 등) 정보 구축 지원 및 이용자 정보제공 등
- 추진주체
  - 국토교통부 녹색건축과에서 총괄하고, 국가건축정책위원회 심의 및 자문, 건축도시공간연구소에서 지자체 지역건축안전센터 시범사업 모니터링 및 지원업무를 수행함
  - 지역의 관련 전문 업체, 직능단체, 지역자생조직이 참여하여 시범사업의 현장업무 지원이 가능하도록 하여, 시범사업을 통한 역량강화로 추후 지속적인 추진기반이 구축될 수 있도록 함

## 차 례

<b>제1장 서론</b>	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구배경 및 필요성	1
2) 연구목적	3
2. 연구범위 및 방법	4
1) 연구범위	4
2) 연구방법	5
3. 선행연구 검토	6
<b>제2장 국민 권의 보호 및 공정거래 질서 확립을 위한 정보 전달체계 비교분석</b>	<b>11</b>
1. 우리나라 소비자 보호 관련법령 현황	11
2. 공산품 및 건축물 정보 전달체계 비교분석	13
1) 공산품 정보 관련제도 및 전달체계	13
2) 건축물 정보 관련제도 및 전달체계	22
3. 소결 : 현행 건축물 정보 관련제도 및 전달체계의 문제점	34
<b>제3장 국내외 이용자 관점의 건축물 정보제공 매뉴얼 조사 분석</b>	<b>39</b>
1. 조사개요	39
2. 우리나라 건축물 정보제공 매뉴얼	41

1) 건축법에 의한 건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼 .....	41
2) 녹색건축물 조성 지원법에 의한 제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼 .....	47
3) 주택법에 의한 공동주택 유지관리 매뉴얼 .....	50
4) 주택법에 의한 건강친화형 주택 이용자 매뉴얼 .....	51
5) LH의 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼 .....	52
6) 지자체 및 민간의 비법정 건축물 정보제공 매뉴얼 .....	54
3. 영국 건축물 정보제공 매뉴얼 .....	66
1) 건축법에 의한 빌딩 로그 북 .....	66
2) 지방정부와 주택에 관한법 등에 의한 사회주택 입주자 핸드북 .....	71
3) 지속가능한 환경기준에 의한 건축물 사용자 가이드 .....	76
4. 일본 건축물 정보제공 매뉴얼 .....	80
1) 맨션 이력 정보시스템(マンションみらいネット(Mansion Mirai (未来)Net) .....	80
2) 공단주택법에 의한 공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼 .....	83
3) 일본 민간임대주택 장기우량주택인정제도에 의한 주택이력정보 기록 .....	85
5. 소결 .....	88
1) 종합분석 .....	88
2) 정책적 시사점 .....	96

#### 제4장 건축물 사용설명서 도입을 위한 정책 추진방향 ..... 99

1. 정책 추진방향 .....	99
1) 관련정책 동향 .....	99
2) 정책 추진방향 설정 .....	105
2. 건축물 사용설명서 도입을 위한 사회적 공론화 .....	106
1) 국가건축정책위원회의 건축물 소비자시장 조사 .....	106
2) 국민 권익 보호 및 건축물 공정거래에 관한 대국민 토론회 개최 .....	109
3. 건축물 사용설명서 도입방향 설정 .....	110
1) 건축물 사용설명서 도입방향 .....	110
2) 건축물 사용설명서 정보구성 및 운영방향 .....	111
4. 관련법제도 개정방향 .....	115
1) 관련법령 제·개정 방향 제시 .....	115

2) 건축물 정보구축 및 전달체계 방향설정 .....	120
5. 건축물 사용설명서 시범사업 추진방향 .....	122
1) 지역건축안전센터 시범사업 추진 .....	122
2) 소형 건축물 표준생산 체계구축을 위한 국가R&D사업 추진 .....	125
<b>제5장 결론</b> .....	<b>127</b>
1. 연구성과 .....	127
2. 연구의 한계 및 향후과제 .....	130
<b>참고문헌</b> .....	<b>131</b>
<b>Summary</b> .....	<b>135</b>
<b>부    록</b> .....	<b>137</b>



## 표차례

[표 2-1] 우리나라 소비자 보호 관련 법령 현황	11
[표 2-2] 소비자기본법의 주요구성	14
[표 2-3] 품질경영 및 공산품안전관리법 주요구성	16
[표 2-4] 부속서 1 가정용 섬유제품의 별표1. 개별제품별 표시사항	17
[표 2-5] 부속서 43 벽지 및 종이장판지의 별표 43. 개별제품별 표시사항	18
[표 2-6] 제조물 책임법의 주요구성	19
[표 2-7] 건축 허가신청서	22
[표 2-8] 건축심의대상 제출서류	23
[표 2-9] 착공신고서	24
[표 2-10] 착공신고에 필요한 설계도서개정 (2016.7.20.)	25
[표 2-11] 감리보고서	28
[표 2-12] (임시)사용승인 신청서	29
[표 2-13] 건축물대장생성신청서	30
[표 2-14] 일반건축물대장(갑)	30
[표 2-15] 토지등기기록	31
[표 2-16] 건물등기기록	31
[표 2-17] 구분건물등기기록	31
[표 2-18] 건축물표시변경신청서	32
[표 2-19] 단계별 건축물 이용정보 생성 및 관리주체	32
[표 2-20] 건축물 이용정보의 유형 및 단계별 주요정보 제공 현황	35
[표 3-1] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼 조사대상	40
[표 3-2] 건축물 유지관리점검 세부기준에 의한 점검항목	42
[표 3-3] 건축물 점검 유지관리 매뉴얼 내용구성 현황	43

[표 3-4] 녹색건축인증기준 평가기준 .....	48
[표 3-5] 제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼 주요내용 .....	50
[표 3-6] 공동주택 유지관리 매뉴얼 주요내용 .....	51
[표 3-7] 철근콘크리트조 및 조적조 다가구주택 안전점검 매뉴얼의 주요내용 .....	53
[표 3-8] 남양주시 ‘우리집 사용설명서’ 주요내용 .....	54
[표 3-9] 000 공동주택 입주자 가이드 주요내용 .....	56
[표 3-10] 000건축사사무소의 내집 사용설명서 주요내용 .....	61
[표 3-11] 영국 빌딩 로그 북의 정보 생성단계별 주체 및 역할 .....	69
[표 3-12] 빌딩 로그 북 템플릿 .....	70
[표 3-13] 버밍햄시 의회 사회주택 입주자 핸드북 주요내용 .....	73
[표 3-14] 영국 BREEM 인증제도에 의한 건축물 사용자 가이드 주요내용 .....	76
[표 3-15] 라크 패시브 하우스 사용자 가이드 .....	79
[표 3-16] 일본 국토교통성의 주요 맨션관리정책 .....	80
[표 3-17] 맨션 미라이넷의 기존 맨션 정보 등록·관리 항목 .....	81
[표 3-18] 일본 UR도시기구 관리자의 관리대상 및 관리기준 .....	83
[표 3-19] 일본 UR도시기구의 사용자 유지관리 매뉴얼 주요내용 .....	84
[표 3-20] 장기우량주택 인정기준 항목 개요 .....	86
[표 3-21] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼의 운영기준 .....	88
[표 3-22] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼의 운영목적 및 적용대상 .....	90
[표 3-23] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼의 정보 제공범위 및 수혜자 .....	93
[표 4-1] 국정과제 중 경제민주화를 위한 소비자 권익보호 관련 추진전략 현황 .....	100
[표 4-2] 정부3.0서비스 알리미의 소비자 보호관련 정보제공 현황 .....	101
[표 4-3] 정부3.0서비스 알리미의 건축·도시관련 정보제공 현황 .....	102
[표 4-4] 건축물 생애이력 관리시스템 시범운영 현황 .....	103
[표 4-5] 한국소비자원의 2015년도 소비자시장평가지표 평가대상 .....	106
[표 4-6] 주택·건물의 피해구제 접수 .....	107
[표 4-7] 주택·건물의 피해구제 품목별 현황(2015) .....	108
[표 4-8] 주택·건물의 피해 유형별 현황(2015) .....	108
[표 4-9] 주택·건물의 피해구제 처리 결과(2015) .....	108
[표 4-10] 건축물 사용설명서 제공대상 건축물의 유형 및 정보 제공주체 구상 .....	112
[표 4-11] 건축물 생산단계에서 생성되는 건축물 정보 유형의 건축물 사용설명서 적용방향 .....	112



[표 4-12] 다세대주택의 건축물 사용설명서 중요정보 범위 구상 예시 .....	113
[표 4-13] 공동주택관리법령의 유지관리 목적 자료관리 규정 현황 .....	116
[표 4-14] 건축법 시행령 제23조의4 현황 .....	117
[표 4-15] 건축법 제35조 개정안 .....	117
[표 4-16] 국토교통부 고시 신설안 .....	118
[표 4-17] 건축서비스산업진흥법 제8조, 10조, 12조 개정안 .....	119

## 그림차례

[그림 2-1] 업소용 냉장고 사용설명서 예시 .....	20
[그림 3-1] 건축물 유지관리점검 세부기준의 유지관리 점검절차 .....	46
[그림 3-2] 내집 사용설명서 거실 관련정보 예시 .....	65
[그림 3-3] 버밍햄시 의회 사회주택 입주자 핸드북 예시 .....	72
[그림 3-4] Larch House 사용자 가이드 .....	79
[그림 3-5] 장기우량주택 건축 및 유지관리 절차 .....	86
[그림 4-1] 세움터 전체민원 메뉴 현황 .....	103
[그림 4-2] 14년도 주택 및 인테리어 시장 소비자시장 평가지수 결과 .....	107
[그림 4-3] 건축물 사용설명서의 정책적 함의 .....	110
[그림 4-4] 해피하우스 정책 지원체계 .....	125

## 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법
3. 선행연구 검토

### 1. 연구의 배경 및 목적

#### 1) 연구배경 및 필요성

□ 국민 권익보호와 이용자 편의 향상을 위해 건축물 정보 제공체계 마련 필요

- 국가건축정책위원회는 국민행복과 안전을 위해 건축물 이용정보 제공 체계를 선진화할 필요성을 제기
- 소비자 권익보호 및 시장거래 질서 확립을 위해 제품의 중요정보를 표시하도록 정부가 강제하고 있는 타법에 비해 건축물과 관련된 법령에서는 건축물이라는 엄청난 재화를 구입하고 이용하는 수요자에게 건축물의 기본정보조차 제공하도록 의무화하는 규정이 부재하여 국민 권익을 보호할 정부의 의무에 소홀하다는 지적

〈식품제조방법설명서〉

식품위생법 시행규칙 별지 제43호(식품·식품첨가물 품목제조보고서), 제44호(품목제조보고 관리대장), 제45호(식품·식품첨가물 품목제조보고사항 변경보고서)에 근거 제품명, 식품유형, 유통기한, 품질유지기간, 원재료명, 제조방법, 보관방법, 용도, 용법, 성분 및 배합비율, 포장재 재질, 포장방법, 포장단위, 성상 등 기재

출처: 식품위생법 시행규칙 별지 제43호, 44호, 45호

□ 건축물 정보제공은 특정사례에 한정하여 공공의 관리목적에 치중되어 운영됨에 따라 이용자의 일반적인 권리로 인식하지 못하는 수준

- 건축법에 의한 건축행위 단계별 생성되는 건축물 정보는 공공의 관리 목적에 한정되어 있고, 건축물 유지관리 및 성능관리 차원에서 도입된 건축물 정보제공 매뉴얼은 녹색건축, 300세대 이상 공동주택, 장수명주택 등 첨단건축물, 대규모 다중이용건축물 등의 특정 유형에 한정되어 성능관리 위주로 정보 구성
- 공동주택은 입주자의 공동생활 규약에 관한 사항이 대부분이고 시설 관리에 관한 사항은 관리자 목적에 치중되어 있음
- 국내에서 이용자 관점에서 이용편의 목적으로 정보를 제공하도록 하는 법제도는 마련되어 있지 않음
- 일부 지자체, 지역건설업체, 건축사사무소가 주택 마케팅의 목적으로 사용설명서 및 생활안내서를 제공하고 있으나 보급화 되기에는 한계
  - 대체로 공동생활(충간소음 등) 관련사항, 신공법의 건축기술과 첨단시스템의 시설물에 대한 제품정보 위주이며, 건축물 전반에 대한 정보 제공은 부실함

□ 건축물 리모델링 수요 급증에 따른 건축물 관련정보 수요 급증 예상

- 우리나라 건축물 중 절반 이상이 20년 이상 되어 노후 건축물 누적 심화
  - 30년 이상 된 건축물은 233만동, 336백만㎡으로 전체 건축물 동수기준 33.8%, 연면적 대비 10.6%에 이르며, 특히 주택의 경우년 이상 된 주택이 전체의 43%를 차지함(국토부, 2015, p.2)
  - 25년 이상 경과한 건축물(전체 60%, 연면적 기준 20%)의 잠재적 재건축 투자비는 700조원 규모에 이르나, 최근 부동산 경기 침체로 대규모 정비사업이 정체됨에 따라 건축투자비는 연간 100조원에 그침<sup>1)</sup>
- 현재 우리나라 건설시장에서 유지관리 시장의 비중은 선진국에 비해 매우 낮은 수준이나 노후건축물의 리모델링 수요가 급증함에 따라 유지

---

1) 국토교통부의 '도시 및 건축규제 혁신방안'(제2차 규제개혁 장관회의, 2014.09)과 '건축투자 활성화 방안'(제8차 무역투자진흥회의, 2015.07) VIP보고

### 보수 시장 확대 전망

- 우리나라의 건설시장은 아직까지 신축위주로 구성되어 있으나 선진국의 경우 도시화가 대부분 완료되면서 건설시장에서 유지보수 시장이 차지하는 비중이 40%를 상회하는 수준임<sup>2)</sup>
- 향후 이용자의 관점에서 건축물의 질적 수준을 높이기 위한 저비용 리모델링 활성화 정책의 일환으로 건축물 정보 제공체계를 선제적 지원할 필요성 제기

#### □ 중소규모 건축물 이용정보 제공체계는 매우 부실

- 중소규모 건축물에서 단순 하자보수가 필요한 경우나 건축물 안전관리가 필요한 경우에 이용자의 자체적인 해결이 거의 불가능하고 건축물 정보를 파악하기 위한 불필요한 비용이 발생하는 등 상대적 불이익 발생
- 기존 건축물 관련정책은 소규모 정비 활성화 지원뿐만 아니라 이용자의 하자보수 및 리모델링이 원활하게 이루어질 수 있도록 필요한 건축물 정보를 제공하는 정책을 발전시킬 필요가 있음

## 2) 연구목적

- 국내외 건축물 정보 관련제도 및 전달체계를 비교 검토하여 우리나라 여건에서 건축물사용설명서 도입을 위한 정책적 시사점을 발굴하고 건축물 사용설명서 도입을 위한 정책 추진방향을 제시하고자 함

---

2) 이홍일, 2015.6, 국내 건설시장의 미래 변화 전망과 과제, p.8

## 2. 연구범위 및 방법

### 1) 연구범위

#### □ 건축물 이용정보 분석대상

- 건축물 설계, 시공, 이용단계별 건축물 정보 생성 및 기록과 관련된 제도 및 전달체계
- 건축물 정보를 제공하는 매뉴얼 사례

#### □ 연구의 내용적 범위

- 국민 권익 보호 및 공정거래 질서 확립을 위한 정보 전달체계 비교분석
  - 소비자 보호 관련법령 현황조사
  - 공산품 및 건축물 정보 전달체계 비교분석
- 국내 건축물 정보제공 매뉴얼 조사 분석
  - 건축법에 의한 건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼
  - 녹색건축물 조성 지원법에 의한 제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼
  - 주택법에 의한 공동주택 유지관리 매뉴얼
  - 주택법에 의한 건강친화형 주택 이용자 매뉴얼
  - LH의 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼
  - 지자체 및 민간의 비법정 건축물 정보제공 매뉴얼
- 영국 건축물 정보제공 매뉴얼 조사 분석
  - 건축법에 의한 빌딩 로그북
  - 지방정부와 주택에 관한 법 등에 의한 공공임대주택 입주자 핸드북
  - 지속가능한 환경기준에 의한 건축물 사용자 가이드
- 일본 건축물 정보제공 매뉴얼 조사 분석
  - 집합건물의 구분소유 등에 관한 법률에 의한 맨션이력 정보시스템

- 공단주택법에 의한 공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼
- 민간임대주택 장기우량주택인정제도에 의한 주택이력정보 기록
- 건축물 사용설명서 도입을 위한 정책 추진방향 제시
  - 정책 추진방향
  - 건축물 사용설명서 도입을 위한 사회적 공론화
  - 건축물 사용설명서 도입방향
  - 제도 도입을 통한 추진기반 마련
  - 건축물 사용설명서 시범사업 추진

## 2) 연구방법

### □ 문헌검토 및 지침 분석

- 건축물 정보 제공관련 정책보고서, 논문 검토
- 국내외 건축물 정보 제공관련 지침 및 매뉴얼 검토

### □ 관련분야 전문가 자문

- 건축물 정보 제공관련 국토부, 건축사협회 등 관련자 자문
- 건축물 사용설명서 도입방향 설정을 위한 관련 전문가 자문

### 3. 선행연구 검토

#### □ 건축물 유지관리 논의

- 주택보급률 안정화 이후 건축물의 신축 행위 외에 건축물 사후관리에 대한 관심이 증가하면서 2000년 이후 공공영역에서 건축물 유지관리에 관한 연구 본격화
  - 2001년 한국시설안전공단(당시 시설안전기술공단)에서 마련한 「공동주택 유지관리 매뉴얼」을 초기연구의 시작으로 2006년에는 같은 기관에서 공동주택을 제외한 「집합건축물의 유지관리 및 보수기법 개발 연구보고서」 발간을 통하여 「집합건축물(공동주택 제외) 유지관리 통합 매뉴얼」을 수립함

#### □ 사용자 및 거주자 관점에서 건축물 유지관리 매뉴얼 연구

- 초기단계에서 건축물 관리자와 사용자의 주체에 대한 뚜렷한 구분 없이 ‘유지관리’라는 행위의 관점에서 연구를 진행한데 비해, 2010년대 이후 사용자 편의를 고려하는 건축물 유지관리 논의와 관련연구 진행
  - 대표적인 연구는 한국건설기술연구원에서 2009년, 2010년에 걸쳐 진행한 장수명공동주택 유지관리를 위한 연구이며, 최초로 관리자와 사용자 관점에서 건축물 정보를 제공하기 위한 연구임
  - 이후 ‘공공건축물 유지관리시스템개발에 관한 연구’(조용민, 2010), ‘건축물 유지·관리 점검 매뉴얼 문제점 및 개선방안에 관한 연구’(김현진, 2015), ‘공공건축물의 효율적 유지관리체계 구축에 관한 연구-K공사를 중심으로’(정태갑, 2013), ‘건축물 유지관리점검제도의 효율성 제고에 관한 연구’(김천규 외, 2016), ‘건축물 유지관리제도 개선방안 연구’(윤효진, 2015), ‘외국의 유지관리제도 비교분석을 통한 국내 건축물 유지관리 개선방안 연구’(윤효진 외, 2009), ‘거주자 중심의 공동주택 사용자 매뉴얼 개발을 위한 주거만족도 영향 요인에 관한 연구’(정경희, 2012), ‘관리자와 거주자의 인식 비교를 통한 공동주택 유지관리 항목 도출에 관한 연구’(정경희, 2013) 등의 연구가 진행됨

#### □ 건축물 정보 관련 연구



- 건축물 정보체계의 상용화를 위해서 ‘건축행정정보의 정책적 활용 및 건축통계 개선방안 연구(조상규, 2011)’, ‘건축물 에너지·온실가스 정보체계 현황과 활용방안’(정화미, 2015) 등의 연구 진행

#### □ 건축물 유지관리 관련정보 관리시스템 개발 연구

- 건축물 유지관리 주체 간 효율적인 정보교환을 위한 유지관리 이력관리시스템 모듈 개발(이춘경 외, 2007) 연구에서 현행 유지관리 이력관리 현황 및 시설별 유지관리 업무프로세스를 바탕으로 IT기술과 접목하여 시설별 유지관리 주체 간 정보공유 및 이력정보의 실무활용을 위한 사용자 요구사항을 반영한 웹기반 유지관리 이력관리시스템의 모듈을 구축하는 방안을 모색

#### □ 선행연구와 본 연구의 차별성

- 선행연구는 건축물 유지관리를 위한 데이터 구축, 시스템 개발, 지원체계 마련, 매뉴얼 연구가 이루어지고 있으나 그 적용대상이 대체로 공동주택, 특수구조물, 집합건축물, 고층건축물로 한정되고 있으며, 대부분 이용자보다 관리자 관점에서 관련정보 제공방안을 모색하고 있음
- 건축물 정보 관련연구는 행정정보, 통계정보를 대상으로 하며, 이용자 관점에서 건축물 정보 및 전달체계 구축에 관한 연구는 없음
- 본 연구는 건축물 일반에 대해 이용자 관점에서 건축물사용설명서 도입 필요성을 제기하고, 건축물 정보 구축 및 전달체계 운영방향을 모색하는 차원에서 차별성이 있음

구 분	연구목적	연구방법	주요연구내용
주요 선행 연구	1 제로에너지 공동주택 운영관리매뉴얼 구성 체계에 관한 연구 연구자(년도) : 이미연, 권윤지, 김형근, 2016, 대한건축학회 연구목적 : 제로에너지 주택 실증단지 연구단이 추진하고 있는 연구 과제 중 일부로 건축물의 시설관리 및 에너지 효율적인 유지관리 매	- 국내외 녹색건축물인증 제도에서의 시설물에 대한 유지관리항목과 거주자 생활관리 항목 등을 비교분석	- 국내외 녹색건축물 인증제도 검토 - 인증제도 내 운영관리 평가항목 비교분석 - 제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼 구성 체계 개발

구 분	연구목적	연구방법	주요연구내용
	뉴얼의 구성 체계 모색		
2	건축물의 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리 법령체계 구축연구 연구자(년도) : 채창우, 2014, 한국건설기술연구원 연구목적 : 건축물 유지관리 절차를 마련하고 유지관리 업역 및 관리 서비스업 활성화를 위한 정책추진로드맵을 제시	- 관리 서비스업 산업 및 시장 현황조사 - 유지관리 관련 타 부처 및 해외 법령 체계 사례분석 - 법률자문 및 관계기관 협의	- 건축물 유지관리법률의 시행령과 시행규칙의 기초안 마련 - 유지관리산업의 활성화를 위한 정책추진로드맵 작성 - 세부기준(고시 또는 별표 서식 등) 도출 - 시행령 및 시행규칙의 최종안 도출 및 입법준비
3	일본 동경 공동주택의 관리체계 특징 및 시사점 연구 연구자(년도): 조필규, 정종대, 2011, 서울도시연구 연구목적 : 일본의 공동주택 관리제도의 특징 및 공공의 역할, 공동주택 관리센터 운영실태 및 특징을 살펴보고 국내 적용 가능한 공동주택 관리개선에 대한 시사점 도출	- 공동주택, 관리체계, 개선방안을 키워드로 선행연구 검토 - 일본의 '공동주택 관리 적정화 추진에 관한 법률' 검토 - 서울시 공동주택 관리 현황 및 특징 파악 - 동경도 맨션관리 사례 조사	- 일본 공동주택 관리제도의 특징, 공공의 역할, 공동주택 관리센터의 운영실태 분석 - 국내 적용 가능한 시사점 도출
4	장수명공동주택의 사용자 유지관리에 관한 연구_일반공동주택의 입주자 생활안내서 분석을 중심으로 연구자(년도): 지장훈, 김수암, 정준수, 윤상조, 2009, 한국주거학회 연구목적: 사용자의 유지관리 매뉴얼 구축을 위한 선행연구로서 입주자 생활안내서의 활용가능성 파악	- 국내 공동주택 브랜드 5곳을 선정하여 각각의 대표 단지에서 거주자에게 제공하는 입주자 생활안내서의 유지관리 내용 및 구성방법 상호비교	- 유지관리 매뉴얼 관련 기존연구 동향 파악 - 민간건설사별 입주자 생활안내서 현황파악 및 내용비교 - 장수명공동주택의 사용자 유지관리 매뉴얼 구축을 위한 방향성 제시
5	장수명공동주택의 유지관리업무프로세스 구축에 관한 연구_관리자를 위한 유지관리업무프로세스를 중심으로 연구자(년도): 지장훈, 김수암, 윤상조, 2009,	- 일반공동주택의 유지관리업무프로세스의 실태 파악 - 장수명공동주택과의 비교분석 - 관리자를 위한 장수명 공동주택 유지관리 점	- 공동주택 유지관리업무 프로세스 현황 - 일반공동주택과 장수명 공동주택의 유지관리상 차이점 분석 - 장수명공동주택 관리자를 위한 유지관리업무

구 분	연구목적	연구방법	주요연구내용
	한국주거학회 연구목적: 한국형 장수 명공동주택이 보급을 대비하여 실질적인 유 지관리업무프로세스를 구축하는데 목적	검항목 검토	프로세스 제안
6	집합건축물(공동주택제 외) 유지관리 및 보수기 법 개발 연구보고서 연구자(년도): 김승진 외, 2006, 한국시설안 전공단 연구목적: 집합건축물의 유지관리 제도개선방안 제시, 유지관리 통합매 뉴얼 개발, 집합건축물 에 적합한 보수·보강 기법 개발이 목적	- 유지관리 관련제도, 기 존 설계기준·매뉴얼, 보수보강 실태 조사 - 현황분석 및 문제점 도 출 - 제도개선방안 및 최적 설계기법 제시 - 실용성 및 실무활용 검 증	- 집합건축물 유지관리 및 보수보강을 위한 제 도 개선 - 집합건축물 유지관리 및 보수보강 기법마련 - 유지관리를 고려한 신 축 건축물의 설계 지침 작성 - 집합건축물의 유지관리 를 위한 통합 매뉴얼 작성
7	공동주택 유지관리 매뉴얼 연구자(년도): 한국시설 안전공단, 2001 연구목적: 아파트 시설 물들을 최적의 상태로 유지 관리해 내구연한 을 연장시키고 쾌적한 주거환경을 제공토록 하기 위해 건축, 설비, 전기 등 아파트의 각종 시설물에 대한 유지관 리 매뉴얼을 제작	- 유지관리 일반사항, 하 자관리, 점검 및 진단 으로 구성	- 건축공사 점검 및 유지 관리 대상, 균열 및 구 조체 결함, 방수·결로· 단열·도장·미장·창호·유 리·수장, 조인트 및 실 링 등 유지관리 방안 수록 - 토목시설, 수목, 잔디 등의 관리방안 - 기계설비 유지관리 개요, 급배수 위생설비, 난방설 비, 배관 및 부속설비, 소화·가스·오수정화조설 비 등 각 장마다 세부 설비의 유지관리 요령

본 연구	건축물 사용설명서 도입 에 관한 정책 방향 연구 연구목적 : 건축물 관 리자 및 이용자 관점에 서 현안을 파악하고 국 내외 관련사례를 분석 하여 우리나라 여건에 서 건축물 사용설명서 도입을 위한 정책 방향 을 제시	- 문헌조사 - 전문가 자문	- 국민 권익 보호 및 이 용자 편의 향상을 위한 건축물 사용설명서 도 입 의미 - 국내외 건축물 이용정 보 제공사례 조사분석 - 건축물 사용설명서 도 입을 위한 정책 추진방 향 제시
------	--	--------------------	--



## 제2장 국민 권익 보호 및 공정거래 질서 확립을 위한 정보 전달체계 비교분석

1. 우리나라 소비자 보호 관련법령 현황
2. 공산품 및 건축물 정보 전달체계 비교분석
3. 소결 : 현행 건축물 정보 관련제도 및 전달체계의 문제점

### 1. 우리나라 소비자 보호 관련법령 현황

□ 소비자 권익 보호 관련 법령 현재 14개 분야 86개<sup>3)</sup>

[표 2-1] 우리나라 소비자 보호 관련 법령 현황

분야	관련법령
소비자 일반	- 소비자기본법, 약관의 규제에 관한 법률, 표시·광고의 공정화에 관한 법률, 제조물 책임법, 민법, 상법
특수거래	- 방문판매 등에 관한 법률, 전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률, 할부거래에 관한 법률
금융	- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률, 은행법, 상호저축은행법, 보험업법, 여신전문금융업법, 우체국예금·보험에 관한 법률, 유사수신행위의 규제에 관한 법률, 대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률, 증권관련 집단소송법
개인정보	- 개인정보 보호법, 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률, 위치정보의 보호 및 이용 등에 관한 법률
식의약품	- 공중위생관리법, 국민건강보험법, 국민건강증진법, 식품위생법, 식품안전기본법, 약사법, 응급의료에 관한 법률, 의료법, 의료기기법, 장사 등에 관한 법률, 화장품법, 건강기능식품에 관한 법률
농축수산물	- 가축전염병예방법, 농수산물 품질관리법, 농수산물의 원산지표

3) 한국소비자원, 2016

	시에 관한 법률, 농약관리법, 동물보호법, 축산물 위생관리법
공산품·안전 시설관리	- 전기용품안전관리법, 도시가스사업법, 승강기시설 안전관리법, 전기용품안전 관리법, 품질경영 및 공산품안전관리법, 다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법, 보행안전 및 편의증진에 관한 법률, 어린이놀이시설 안전관리법
정보통신	- 전기통신사업법, 전자서명법, 전자문서 및 전자거래기본법, 정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률, 통신비밀보호법
문화체육	- 문화산업진흥기본법, 문화예술진흥법, 영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률, 콘텐츠산업 진흥법, 산림문화·휴양에 관한 법률, 저작권법, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률, 관광진흥법
운송·레저	- 수상레저안전법, 여객자동차 운수사업법, 자동차관리법, 자동차손해배상보장법, 항공안전 및 보안에 관한 법률, 해운법, 철도사업법
교육	- 학교보건법, 유아교육법, 학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률
환경	- 대기환경보전법, 토양환경보전법, 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률, 먹는물관리법, 에너지이용 합리화법, 다중이용시설 등의 실내 공기질관리법
법률서비스	- 변호사법, 법무사법, 법률구조법, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률
기타	- 소비자생활협동조합법, 결혼중개업의 관리에 관한 법률, 노인장기요양보험법, 사회서비스 이용 및 이용권 관리에 관한 법률, 계량에 관한 법률, 우편법

출처 : 한국소비자원, 2016.09.19. 검색

#### □ 건축물 및 시설 관련 법령 4개

- 소비자 권익보호 관련 법령 중 건축물 및 시설과 관련된 법령은 공산품·안전시설관리 분야의 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」, 「어린이놀이시설 안전관리법」, 문화체육 분야의 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」, 환경 분야의 「다중이용시설 등의 실내공기질관리법」로 4개뿐임
- 관련법은 일반건축물을 대상으로 하기보다는 다중 및 어린이가 이용하는 특정시설에 대한 안전관리를 목적으로 소비자의 권익 보호를 위한 관련규정을 두고 있음
- 대부분의 일반건축물을 규정하는 건축법에서는 소비자 보호의 관점에서 관련규정을 두고 있지 않다고 할 수 있음

## 2. 공산품 및 건축물 정보 전달체계 비교분석

### 1) 공산품 정보 관련제도 및 전달체계

#### ① 관련제도 현황

- 국민이 보편적으로 소비하는 공산품에 대한 소비자 권익 보호를 위해 마련한 대표적인 법령은 「소비자기본법」, 「제조물 책임법」, 「품질경영 및 공산품안전관리법」임

#### □ 소비자 기본법 (공정거래위원회 소비자정책과)

- 소비자기본법은 소비자의 권익 증진, 소비자정책의 종합적 추진을 통한 소비생활의 향상과 국민경제 발전에 이바지하는 것을 목적으로 함
  - 제4조 및 제10조에 물품 선택 시 필요한 지식 및 정보를 제공받을 권리와 이를 정부, 지방자치단체, 사업자가 표시할 기준을 규정
- 제4조 소비자의 기본적 권리 (8대 권리)
  - 물품 또는 용역(이하 "물품등"이라 한다)으로 인한 생명·신체 또는 재산에 대한 위해로부터 보호받을 권리
  - 물품 등을 선택함에 있어서 필요한 지식 및 정보를 제공받을 권리
  - 물품 등을 사용함에 있어서 거래상대방·구입장소·가격 및 거래조건 등을 자유로이 선택할 권리
  - 소비생활에 영향을 주는 국가 및 지방자치단체의 정책과 사업자의 사업활동 등에 대하여 의견을 반영시킬 권리
  - 물품 등의 사용으로 인하여 입은 피해에 대하여 신속·공정한 절차에 따라 적절한 보상을 받을 권리
  - 합리적인 소비생활을 위하여 필요한 교육을 받을 권리
  - 소비자 스스로의 권익을 증진하기 위하여 단체를 조직하고 이를 통하여 활동할 수 있는 권리

- 안전하고 쾌적한 소비생활 환경에서 소비할 권리
- 제10조 표시의 기준
  - 국가는 소비자가 사업자와의 거래에 있어서 표시나 포장 등으로 인하여 물품 등을 잘못 선택하거나 사용하지 않도록 물품 등에 대해 표시 기준을 정하도록 하고 있으며, 표시내용을 변경하는 경우에도 변경 전후 사항을 표시하도록 하고 있음
  - 상품명·용도·성분·재질·성능·규격·가격·용량·허가번호 및 용역의 내용
  - 물품 등을 제조·수입 또는 판매하거나 제공한 사업자의 명칭(주소 및 전화번호를 포함한다) 및 물품의 원산지
  - 사용방법, 사용·보관할 때의 주의사항 및 경고사항
  - 제조연월일, 품질보증기간 또는 식품이나 의약품 등 유통과정에서 변질되기 쉬운 물품은 그 유효기간
  - 표시의 크기·위치 및 방법
  - 물품 등에 따른 불만이나 소비자피해가 있는 경우의 처리기구(주소 및 전화번호를 포함한다) 및 처리방법
  - 「장애인 차별금지 및 권리구제 등에 관한 법률」 제20조에 따른 시각장애인을 위한 표시방법

[표 2-2] 소비자기본법의 주요구성

장	절	조
제1장 총칙		제1조 목적 제2조 정의 제3조 다른 법률과의 관계
제2장 소비자의 권리와 책무		제4조 소비자의 기본적 권리 제5조 소비자의 책무
제3장 국가·지방자치단체 및 사업자의 책무	제1절 국가 및 지방자치단체의 책무 등	제6조 국가 및 지방자치단체의 책무 제7조 지방행정조직에 대한 지원 제8조 위해의 방지 제9조 계량 및 규격의 적정화 제10조 표시의 기준 제11조 광고의 기준 제12조 거래의 적정화 제13조 소비자에의 정보제공



		제14조 소비자의 능력 향상 제15조 개인정보의 보호 제16조 소비자분쟁의 해결 제17조 시험·검사시설의 설치 등
	제2절 사업자의 책무 등	제18조 소비자권익 증진정책에 대한 협력 등 제19조 사업자의 책무 제20조 소비자의 권익 증진 관련기준의 준수
제4장 소비자정책의 추진체계	제1절 소비자정책의 수립	제21조 기본계획의 수립 등 제22조 시행계획의 수립 등
	제2절 소비자정책위원회	제23조 소비자정책위원회의 설치 제24조 정책위원회의 구성 제25조 정책위원회의 기능 등 제26조 의견청취 등
	제3절 국제협력	제27조 국제협력
제5장 소비자단체		제28조 소비자단체의 업무 등 제29조 소비자단체의 등록 제30조 등록의 취소 제31조 자율적 분쟁조정 제32조 보조금의 지급
제6장 한국소비자원	제1절 설립 등	제33조 설립 제34조 정관 제35조 업무 제36조 시험·검사의 의뢰 제37조 유사명칭의 사용금지
	제2절 임원 및 이사회	제38조 임원 및 임기 제39조 임원의 직무 제40조 이사회
	제3절 회계·감독 등	제41조 재원 제42조 감독 제43조 벌칙 적용에서의 공무원 의제 제44조 준공
제7장 소비자안전	제1절 총칙	제45조 취약계층의 보호 제46조 시정요청 등
	제2절 소비자안전조치	제47조 결함정보의 보고의무 제48조 물품 등의 자진수거 등 제49조 수거·파기 등의 권고 등 제50조 수거·파기 등의 명령 등
	제3절 위해정보의 수집 등	제51조 소비자안전센터의 설치 제52조 위해정보의 수집 및 처리
제8장 소비자분쟁의 해결	제1절 사업자의 불만처리 등	제53조 소비자상담기구의 설치·운영 제54조 소비자상담기구의 설치 권장
	제2절 한국소비자원의 피해구제	제56조 피해구제의 신청 등 제57조 합의권고 제58조 처리기간 제59조 피해구제절차의 중지

	제3절 소비자분쟁의 조정 등	제60조 소비자분쟁조정위원회의 설치 제61조 조정위원회의 구성 제62조 위원의 신분보장 제63조 조정위원회의 회의 제63조의2 분쟁조정회의와 조정부의 관장 사항 제64조 위원의 제척·기피·회피 제65조 분쟁조정 제66조 분쟁조정의 기간 제67조 분쟁조정의 효력 등 제68조 분쟁조정의 특례 제68조의2 대표당사자의 선임 등 제68조의3 시효의 중단 제69조 민사조정법의 준용
	제4절 소비자단체 소송	제70조 단체소송의 대상 등 제71조 전속관할 제72조 소송대리인의 선임 제73조 소송허가신청 제74조 소송허가요건 등 제75조 확정판결의 효력 제76조 민사소송법의 적용 등
제9장 조사절차 등		제77조 검사와 자료제출 등 제78조 자료 및 정보제공요청 등 제79조 소비자정보요청협의회
제10장 보칙		
제11장 벌칙		

출처 : 국가법령정보센터, 2016.09.19. 검색

#### □ 품질경영 및 공산품안전관리법 (산업통상자원부 국가기술표준원 생활제품안전과)

- 품질경영 및 공산품안전관리법은 기업, 공공기관, 단체의 품질경영 및 공산품의 안전관리에 관한 사항을 규정하여 품질경쟁력을 강화하고 소비자의 이익 및 안전 도모를 목적으로 함

[표 2-3] 품질경영 및 공산품안전관리법 주요구성

장	절	조
제1장 총칙		제1조 목적 제2조 정의
제2장 품질경영		제3조 품질경영에 관한 종합시책 제4조 품질경영중앙추진본부 등 제5조 품질경영지원기관 제6조 품질경영우수기업 등 제7조 품질경영체제 등을 인증하는 기관에 대한 인정 등

		제7조의2 품질경영체제인증의 신뢰성 향상 제7조의3 관리대행자의 지정 등
제3장 공산 품안전관리	제1절 기본원 칙 등	제11조 공산품안전심의위원회 제11조의2 위해성평가 결과의 반영
	제2절 안전인 증대상공산품	제12조 안전인증기관의 지정 등 제13조 안전인증기관의 지정 취소 등 제14조 안전인증 등 제15조 안전인증의 면제 제16조 안전인증의 표시 등 제17조 판매·사용 등의 금지 제18조 안전인증의 취소 등
	제3절 자율안 전확인대상공 산품	제19조 자율안전확인대상공산품의 신고 등 제20조 자율안전확인 표시 등 제21조 판매·사용 등의 금지
	제4절 안전·품 질표시대상공 산품	제22조 안전·품질표시대상공산품의 안전·품질표 시 등 제23조 거짓의 안전·품질표시 금지 등
	제5절 어린이 보호포장대상 공산품	제24조 어린이보호포장대상공산품의 신고 등 제25조 어린이보호포장표시 등 제26조 판매 등의 금지 제27조 사용연령에 따른 판매제한
제4장 보칙		
제5장 벌칙		
부칙		

출처 : 국가법령정보센터, 2016.09.19. 검색

- 이 법 제22조에 의해 산업통상자원부장관이 정하는 안전품질표시대상 공산품의 안전품질표시기준을 제시하며 같은 법 시행규칙 별표10의 규정사항 등을 소비자가 보기 쉬운 곳에 제시하도록 함
- 대상이 되는 공산품 중 일상생활에서 보편적으로 사용되는 가정용 섬유제품과 건축물 마감재로 사용되는 벽지 및 장판지에 관한 표시기준을 살펴보면 다음과 같음

[표 2-4] 부속서 1 가정용 섬유제품의 별표1. 개별제품별 표시사항

섬유상품	품질표시사항
<b>■ 의류</b> - 외의류 - 중의류 - 내의류 - 유아용 및 아동용 의류	1. 섬유의 조성 또는 혼용률 - 겉감 - 안감 - 충전재 (충전재를 사용한 제품에 한 한다) 다만, 다운제품은 솜털 (다운), 깃털 (페더), 기타로 구분하여 %로 표기 2. 제조자명 또는 수입자명

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 학생복</li> <li>- 한복 등</li> </ul>	3. 제조국명 4. 제조연월, 최초판매시즌, 로트번호 등의 어느하나를 표시 5. 치수 6. 취급상 주의사항 7. 표시자 주소 및 전화번호
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 의류 이외의 섬유제품</li> <li>- 이불 및 요</li> <li>- 모포</li> <li>- 침낭</li> <li>- 카페트</li> <li>- 방석류</li> <li>- 쿠션류</li> <li>- 신발류</li> <li>- 솔, 가방, 커튼 등</li> </ul>	1. 섬유의 조성 또는 혼용률 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 겉감</li> <li>- 안감</li> <li>- 충전재를 사용한 제품은 충전재 병기. 다만 다운제품은 솜털 (다운), 깃털(페더), 기타로 구분하여 % 표기</li> </ul> 2. 제조자명 또는 수입자명 3. 제조국명 4. 제조연월, 최초판매시즌, 로트번호 등의 어느 하나를 표시 5. 치수(솔, 가방, 커튼 등 일부제품은 생략) 6. 취급상 주의사항 7. 표시자 주소 및 전화번호
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 취급상 주의표시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 물세탁 방법</li> <li>- 산소 또는 염소표백의 가부</li> <li>- 다림질 방법</li> <li>- 드라이클리닝</li> <li>- 짜는 방법</li> <li>- 건조방법</li> <li>- 녹 및 피부접촉 주의사항</li> <li>- 불꽃주의</li> <li>- 유아 또는 아동이 입을 수 있는 섬유제품의 작은부품에 대한 주의사항</li> <li>- 유아 및 아동이 사용하는 연질 또는 발포된 합성수지 재질의 신발에 대한 주의사항</li> </ul>

출처 : 안전품질표시대상공산품의 안전·품질표시기준 부속서 1

- 그러나 제품 상태의 벽지 및 장판지에는 표시가 있으나 건축물에 부착된 벽지에서는 정보를 확인하는 표시를 제거하게 됨

[표 2-5] 부속서 43 벽지 및 종이장판지의 별표 43. 개별제품별 표시사항

품질표시사항	
1. 품명	8. 제조연월
2. 모델명	9. 제조자명
3. 내황화성 유무	10. 수입자명
4. 난연성 유무	11. 주소 및 전화번호
5. 재료의 종류	12. 제조국명
6. 치수	13. 사용상 주의사항
7. 매수	

출처 : 안전품질표시대상공산품의 안전·품질표시기준 부속서 43

□ 제조물 책임법 (공정거래위원회 소비자안전정보과, 법무부 상사법무과)

- 제조물 책임법은 제조물 결함에 따른 피해자 보호 및 제조업자의 손해배상책임을 규정하여 국민생활의 안전 향상과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 함
- 여기서 ‘결함’이란 제조상의 결함 뿐만 아니라 설계상의 결함, 표시상의 결함에 대한 포괄적 정의로 제조업자가 합리적인 설명, 지시, 경고 등의 표시를 하여야 함을 명시

[표 2-6] 제조물 책임법의 주요구성

조	조
제1조 목적	제5조 연대책임
제2조 정의	제6조 면책특약의 제한
제3조 제조물 책임	제7조 소멸시효 등
제4조 면책사유	제8조 민법의 적용
	부칙

출처 : 국가법령정보센터, 2016.09.19. 검색

□ 표시·광고의 공정화에 관한 법률

- 법 제4조(중요정보의 고시) 내용에 따라 공정거래위원회는 상품이나 거래 분야의 성질에 비추어 소비자 보호 또는 공정한 거래질서 유지를 위하여 필요한 사항인 경우에는 사업자등이 표시·광고에 포함해야 하는 사항(중요정보)과 표시·광고의 방법을 고시

〈중요 정보〉

- 표시·광고를 하지 아니하여 소비자 피해가 자주 발생하는 사항
- 표시·광고를 하지 아니하면 다음의 어느 하나에 해당하는 경우가 생길 우려가 있는 사항
- 소비자가 상품 등의 중대한 결함이나 기능상의 한계 등을 정확히 알지 못하여 구매 선택을 하는 데에 결정적인 영향을 미치게 되는 경우
- 소비자의 생명·신체 또는 재산에 위해를 끼칠 가능성이 있는 경우
- 그 밖에 소비자의 합리적인 선택을 현저히 그르칠 가능성이 있거나 공정한 거래질서를 현저히 해치는 경우

출처 : 표시·광고의 공정화에 관한 법률

- ‘중요한 표시·광고사항 고시(공정거래위원회 고시 제2016-7호)’에서 분야별로 필요한 표시 및 광고 대상 중요정보 항목과 표시 장소를 규

정하며, 사업자 등은 표시·광고 행위를 하는 경우에는 고시된 중요정보를 반드시 표시·광고하여야 함

- 예를 들면, 업소용 냉장고의 사용설명서에는 냉장고 전면부에 부착하여 이용자가 손쉽게 정보를 파악할 수 있도록 하고 있으며, 제공되는 핵심정보는 사용 시 유의사항, 설치 시 유의사항, 식품보관방법, 성애 제거방법, 온도조절방법, 서비스 및 사용법 상담문의처 연락처, 제조업체명 및 연락처가 해당됨

### 사용설명서

#### 사용시 유의사항

- \* 젖은손으로 전원플러그 및 운전 조작부를 만지지 마십시오. (감전의 위험이 있습니다.)
- \* 전원plug를 당기거나 무리하게 구부리지 마시고 무겁거나 날카로운 물체에 눌리지 않도록 하십시오.
- \* 전동, 반개가 차거나 장시간 사용하였을 때는 전원플러그를 뽑아주십시오.
- \* 전원플러그의 접촉부위에 이물질이 묻어 있으면 불량이 사용되고 불거운 콘센트는 사용하지 마십시오.
- \* 냉장고 잠금 및 보수 등의 작업시 반드시 전원 플러그를 빼 주십시오. 감전의 위험이 있습니다.
- \* 기계실부위는 항상 청결을 유지하며 물건을 올려놓지 말고 먼지와 동축기부의 먼지를 깨끗이 제거하십시오.
- \* 본제품을 식품보관 이외의 용도의약품, 화장품 등류는 절대 사용하지 않습니다.

#### 설치시 유의사항

- \* 본제품의 전압전원은 AC220V 전용입니다. (AC110V 전용에는 승압트랜스를 사용해야 합니다.)
- \* 가스밸브 및 차기장치, 직사광선이 비치는 곳, 물방울이 튀는 곳, 습기나 먼지가 많은 곳은 피해서 설치해 주십시오. (주위온도가 10℃~35℃인 장소)
- \* 설치시 통풍이 잘 되고 열기가 없는 평평한 곳에 설치하시고, 설치 후 2시간 정도 지난 후 전원을 연결하여 주십시오.
- \* 전선이 파손되었을 때에는 일일이 고쳐하지 마시고 반드시 문의하여 주시기 바랍니다.

#### 식품보관방법

- \* 냉장식품은 벽에 닿지 않도록 보관하십시오. (일수 있으므로 벽에서 5cm 정도 띄워서 보관하십시오.)
- \* 식품을 저장할 때에는 2~3일간 전에 냉장고 내부를 충분히 냉각시킨 후, 식품을 저장하시고, 냉기가 심한 식품은 밀폐용기에 넣어 보관하십시오.

#### 온도조절방법

- \* 보관온도는 냉동실 -15℃~-18℃, 냉장실 0℃~4℃가 적정온도입니다.
- \* 온도조절 다이얼을 원하는 온도구간에 설정하십시오.

#### 성애 제거방법

- \* 압축을 냉장과 제품 특성상냉각 성애 발생은 고장이 아닙니다.
- \* 냉각능력 저하(냉각)와 효율적인 운전을 위해 약 5mm 이상의 성애가 깨진 제거해야 합니다.

#### 아날로그 냉장과 냉동실 성애 제거방법

- \* 전원 스위치를 OFF하여 강제로 냉동실 COMP를 정지 시킵니다.
- \* 내부의 적상이 제거되면 깨끗이 청소하고 제거됩니다.

#### 유의하세요!

- \* 제품의 운전조작부위에 물을 뿌리거나 손을 넣지 마십시오. (전기합선, 누전, 감전 상해 및 화재 위험이 있습니다.)
- \* 제품에 직접 물을 뿌리거나 빨면, 사내 알콜, 염산 등 화공약품으로 닿지 마십시오. 변색, 변형 및 제품이 손상될 수 있습니다.
- \* 청소 시 시작전에 반드시 전원플러그를 빼 주십시오. 감전의 위험이 있습니다.
- \* 램프를 분해, 수리, 개조 하지 마십시오. (이성동작으로 인해 화재, 감전, 상해 등의 위험이 있습니다.)
- \* 냉장고 문에 열거나 어린이가 문에 매달리거나 안으로 들어가지 않도록 주의해 주십시오. 제품이 쓰러지고 다칠 수 있습니다.

서비스 및 사용법 상담/문의

www.woosunginc.co.kr

**1588-1328**

※ 1588-1328

경 일 : 0800-17-30

토요일 : 0800-12-30

**(주)우성기업**

WooSung Inc. (Korea) Co., Ltd.

[그림 2-1] 업소용 냉장고 사용설명서 예시

- 건축물에 대해서는 분양건축물 및 공동주택에 대해서만 표시·광고 기준을 두고 있는데, 표시대상 중요항목은 없고, 광고대상 중요항목만 규정되어 있음

〈건축물 분양, 공동주택〉

－ 표시대상 중요항목 : 없음

－ 광고대상 중요항목 : 분양대금 관리 방법, 시행사·시공업체명, 분양물의 규모·지번 등

〈체육시설, 종합체육시설, 수영장, 체력단련장〉

－ 표시·광고 대상 중요항목 : 서비스 내용과 요금체계, 환불기준

－ 표시 장소 : 사업장 게시물 또는 등록 신청서

출처 : 표시·광고의 공정화에 관한 법률

## ② 공산품 이용정보 전달체계

- 공산품 이용정보 전달체계는 제품의 생산, 유통, 이용단계에서 관련정보를 생성, 관리, 이용하는 관련주체와 관련정보를 행정적으로 기획, 지원, 관리하는 행정 및 서비스 수혜자에게 서비스를 집행하는 체계로 살펴봄

### □ 관련주체

- 공산품 계획 및 생산단계에서 관련정보의 생성은 제조·수입 또는 판매, 제공한 사업자가 담당하며, 산업통상자원부장관이 대통령령이 정하는 기준에 따라 지정한 공산품의 안전인증업무 수행기관(국가기술표준원)에서 관련정보를 관리함
- 이용단계에서는 안전품질표시대상공산품의 안전·품질표시기준에 따른 개별제품별 표시사항이 공산품 이용자에게 제공됨

### □ 행정 및 집행체계

- 생산단계에서 생성되는 공산품 이용정보는 산업통상자원부령이 정하는 바에 따라 안전인증기관과 제조업자가 보관·관리하며, 생성된 정보는 제품에 부착되거나 포장에 동봉되어 서비스 수혜자인 제품 이용자에게 직접적으로 제공됨

## 2) 건축물 정보 관련제도 및 전달체계

### ① 관련제도 현황

- 건축물 이용정보는 건축설계단계에서 최초로 생성되며, 시공단계, 준공단계를 거쳐 이용 및 유지관리 단계에서 최종적으로 이용자에게 열람의 방식으로 전달됨
- 건축물 이용정보 기록 및 관리는 건축법, 건축위원회 심의기준, 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙, 부동산 등기법을 따르도록 되어 있음
- 각 법제도는 각각의 목적에 의해 건축물 이용정보를 생성 및 관리하고 있으며, 생성되는 건축물 이용정보는 다음과 같음

#### □ 설계단계 생성 정보

- 건축허가 신청서 : 건축법 시행규칙

[표 2-7] 건축 허가신청서

구분	주요내용
건축구분	- 신축·증축·개축·재축·이전·대수선·허가사항 변경·용도변경·가설 건축물 건축
건축주	- 성명(법인명), 생년월일(사업자 또는 법인등록번호), 주소, 전자우편송달동의(건축주, 전자우편주소)
설계자	- 성명, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 사무소주소
대지조건	- 대지위치, 지번, 관련지번, 지목, 용도지역, 용도지구, 용도구역
전체 개요	- 대지면적, 건축면적, 건폐율, 연면적 합계, 연면적 합계(용적률 산정용), 용적률, 건축물 명칭(주건축물수, 부속건축물), 주용도(세대·호·가구수, 주차대수), 주택을 포함하는 경우 세대·가구·호별 평균전용면적 - 하수처리시설(형식, 용량), 주차장(구분: 자주식·기계식, 옥내·옥외·인근·면제) - 일괄처리 사항(공사용 가설건축물 축조신고·공작물 축조신고·개발행위허가·도시계획시설사업 시행자의 지정 및 실시계획인가·산지전용허가 및 신고·농지전용허가·신고 및 협의·사도개설허가·도로점용허가·비관리청 도로공사시행 허가 및 도로의 연결허가·하천점용허가·개인하수처리시설 설치신고·배수설비 설치신고·상수도 공급신청·자가용전비설비공사계획의 인가 또는 신고·수질오염물질배출시설설치 허가·신고·대기오염물질배출시



	설설치 허가·신고·공원구역 행위 허가·도시공원점용허가·특정토양오염관리대상시설 신고) - 존치기간(년 월 일까지)·시공기간(착공일부터 년)
동별 개요	- 기존 건축물의 동별 개요(주·부속구분, 동명칭 및 번호, 주용도, 호수, 가구·세대수, 주구조, 동별구조, 지붕, 지붕 마감 재료, 건축면적, 연면적, 용적률 산정용 연면적, 층수, 높이, 승용승강기, 비상용 승강기) - 허가 신청 건축물의 동별 개요(주·부속구분, 동명칭 및 번호, 주용도, 호수, 가구·세대수, 주구조, 동별구조, 지붕, 지붕 마감 재료, 건축면적, 연면적, 용적률 산정용 연면적, 층수, 높이, 승용승강기, 비상용 승강기)
층별 개요 -1	- 기존 건축물의 층별 개요 (구조, 용도, 면적) · 구분 (층구분, 건축구분) - 허가신청서 건축물의 층별 개요 (구조, 용도, 면적)
층별 개요 -2	- 기존 건축물의 층별 개요 (구조, 용도, 면적),구분 (층구분, 건축구분) - 허가신청서 건축물의 층별 개요 (구조, 용도, 면적)
대수선 개요	- 대수선 내용 (내력벽·기둥·보·지붕틀·방화벽·방화구획·주계단·피난계단·특별피난계단 ·미관지구에서 건축물의 외부형태·담장의 변경·다가구주택의 가구 간·다세대주택의 세대 간 :증설·해체·수선·변경)
주주택, 도시형 생활주택 개요(주택법 시행령 제2조의2, 제3조 관련)	- 기존 건축물의 유형별 개요(유형, 실·호·세대수, 실·호·세대별 면적) - 허가신청 건축물의 유형별 개요(유형, 실·호·세대수, 실·호·세대별 면적)
건축허가신청에 필요한 설계도서 (첨부)	- 건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 구조도(구조안전 확인 또는 내진설계 대상 건축물), 구조계산서(구조안전 확인 또는 내진설계 대상 건축물, 실내 마감도, 소방설비도)

출처 : 건축법 시행규칙 [별지 제1호의4서식] (개정 2015.10.5.) 참고작성

- 건축심의 신청서 : 건축위원회 심의기준(국토부고시)

[표 2-8] 건축심의대상 제출서류

구분	주요내용
건축계획서	- 사업개요(위치, 대지면적, 사업기간 등)
	- 건축물 개요(규모(층수, 높이, 면적 등), 용도별 면적, 건폐율, 용적률 등)
	- 사전조사사항(지반 고를 포함한 지질 및 지형, 지역, 지구, 토지이용현황, 시설물현황 등)
	- 건축계획(배치, 평면, 입면, 동선계획, 개략조경 및 주차계획 등)
	- 주요설비(냉난방, 전기, 통신, 승강설비 등)계획
	- 외장 및 색채계획

	- 투시도 또는 투시도 사진
	- 기타 필요한 사항
	- (구조계획서*) 설계근거기준, 하중조건분석, 구조재료의 성질 및 특성, 구조 형식선정 계획, 구조안전 검토, 구조성능(단열, 내화, 차음, 진동장애 등), 각 부 구조계획
	- (지질조사서*) 토지개황, 각종 토질시험내용, 지내력 산출근거, 지하수위면, 기초에 대한 의견
	- (시방서*) 시방내용, 흙막이공법 및 도면
설계도서	- (배치도) 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비, 대지의 중횡단면도, 건축선 및 대지경계선까지의 이격거리, 주차장 배치계획, 공개공지 및 조경배치 계획 등
	- (평면도) 1층 및 기준층 평면도, 기둥·벽·창문 등의 위치, 방화구획 및 방화문의 위치, 복도 및 계단 위치, 승강기 위치 등
	- (입면도) 2면 이상 입면계획, 외부의 마감재료 계획 등
	- (단면도) 종·횡단면도, 건축물 전체 높이, 각층의 높이 및 반자 높이 등
	- (조경계획도) 공개공지 및 조경시설 계획 등
	- (구조도 및 구조계산서*) 구조내력 상 주요부분 평면 및 단면, 내진설계내용, 구조안전확인서, 주요부분의 상세도면

출처 : 건축위원회 심의기준 [별표 1] (개정 2015.5.29. 제정) 참고작성

주 : \* 구조안전심의대상 심의제출서류 목록

## □ 시공 및 감리단계 생성 정보

- 착공신고서 : 건축법 시행규칙 제14조 제1항
- 최근 건축법 시행규칙 개정('16.7.20.)으로 착공신고에 필요한 설계도서에 실내마감자재 성능, 품명, 규격, 재질 등을 구체적으로 표기하도록 함

[표 2-9] 착공신고서

구분	주요내용
신고인	- 건축주, 전화번호, 주소
개요	- 대지위치, 지번, 허가(신고)번호, 허가(신고)일자, 착공예정일자, 준공예정일자
설계자	- 성명, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 사무소주소, 도급계약일자, 도급금액
공사시공자	- 성명, 도급계약일자, 회사명, 도급금액, 생년월일(법인등록번호), 등록번호, 주소, 현장 배치 건설기술자(성명, 자격증, 자격번호)
공사감리자	- 성명, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 사무소주소, 도급계약일자
건축물 석면 함유 유무	- 천장재·단열재·지붕재·보온재·기타·해당 없음

관계 전문 기술자	- 분야 · 자격증 · 자격번호 · 주소 (서명 또는 인)
첨부서류	- 건축법 제15조에 따른 건축관계자 상호간의 계약서 사본(해당 사항이 있는 경우로 한정) - 건축법 시행규칙 별표 4의2의 설계도서 - 산업안전보건법 제38조의2제2항에 따른 기관석면조사결과 사본(착공신고 대상 건축물 중 산업안전보건법 제38조의2제2항에 따른 기관석면조사 대상 건축물인 경우만 해당)

출처 : 건축법 시행규칙 [별지 제13호서식] <개정 2016.1.13> 참고작성

[표 2-10] 착공신고에 필요한 설계도서개정 (2016.7.20.)

분 야	도서의 종류	내 용
1 . 건축	가. 도면 목록표	- 공종 구분해서 분류 작성
	나. 안내도	- 방위, 도로, 대지주변 지물의 정보 수록
	다. 개요서	- 개요(위치 · 대지면적 등) - 지역 · 지구 및 도시계획사항 - 건축물의 규모(건축면적 · 연면적 · 높이 · 층수 등) - 건축물의 용도별 면적 - 주차장 규모
	라. 구적도	- 대지면적에 대한 기술
	마. 실내재료마감표	- 바닥, 벽, 천정 등 실내마감 - 건축자재 성능 및 품명, 규격, 재질, 질감, 색상 등의 구체적 표기
	바. 배치도	- 축척 및 방위, 건축선, 대지경계선 및 대지가 정하는 도로의 위치와 폭, 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리, 신청 건물과 기존 건물과의 관계, 대지의 고저차, 부대시설물과의 관계
	사. 주차계획도	- 법정 주차대수와 주차 확보대수의 대비표, 주차배치도 및 차량 동선도 차량진출입 관련 위치 및 구조 - 옥외 및 지하 주차장 도면
	아. 각 층 및 지붕 평면도	- 기둥 · 벽 · 창문 등의 위치 및 복도, 계단, 승강기 위치 - 방화 구획 및 방화벽의 위치
	자. 입면도(2면 이상)	- 주요 내외벽, 중심선 또는 마감선 치수, 외부마감재료 - 건축자재 성능 및 품명, 규격, 재질, 질감, 색상 등의 구체적 표기 - 간판 및 건물번호판의 설치계획(크기 · 위치)
	차. 단면도(종 · 횡단면도)	- 건축물 최고높이, 각 층의 높이, 반자높이 - 천정 안 배관 공간, 계단 등의 관계를 표현
	카. 수직동선상세도	- 코아(Core) 상세도(코아 안의 각종 설비관련

		시설물의 위치) - 계단 평면·단면 상세도 - 주차경사로 평면·단면 상세도
	타. 부분상세도	- 지상층 외벽 평면·입면·단면도 - 지하층 부분 단면 상세도
	파. 창호도	- 창호 일람표, 창호 평면도, 창호 상세도, 창호 입면도
	하. 건축설비도	- 냉방·난방설비, 위생설비, 환경설비, 정화조, 승강설비 등 건축설비
2 . 일반	가. 시방서	- 시방내용(국토교통부장관이 작성한 표준시방서에 없는 공법인 경우만 해당한다) - 흙막이공법 및 도면
3 . 구조	가. 도면 목록표	
	나. 기초 일람표	
	다. 구조 평면·입면·단면도(구조안전 확인 대상 건축물)	- 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 - 주요부분의 상세도면 - 구조안전확인서
	라. 구조가구도	- 골조의 단면 상태를 표현하는 도면으로 골조의 상호 연관관계를 표현
	마. 앵커(Anchor)배치도 및 베이스 플레이트(Base Plate) 설치도	
	바. 기둥 일람표	
	사. 보 일람표	
	아. 슬래브(Slab) 일람표	
	자. 옹벽 일람표	
	차. 계단배근 일람표	
	카. 주심도	
4 . 기계	가. 도면 목록표	
	나. 장비일람표	- 규격, 수량을 상세히 기록
	다. 장비배치도	- 기계실, 공조실 등의 장비배치방안 계획
	라. 계통도	- 공조배관 설비, 덕트(Duct) 설비, 위생 설비 등 계통도
	마. 기준층 및 주요층 기구 평면도	- 공조배관 설비, 덕트 설비, 위생 설비 등 평면도
	바. 저수조 및 고가수조	- 저수조 및 고가수조의 설치기준을 표시
	사. 도시가스 인입 확인	- 도시가스 인입지역에 한해서 조사 및 확인
5 .	가. 도면 목록표	

전기	나. 배치도	- 옥외조명 설비 평면도
	다. 계통도	- 전력 계통도 - 조명 계통도
	라. 평면도	- 조명 평면도
6 . 통신	가. 도면 목록표	
	나. 배치도	- 옥외 CCTV설비와 옥외방송 평면도
	다. 계통도	- 구내통신선로설비 계통도 - 방송공동수신설비 계통도 - 이동통신 구내선로설비 계통도 - CCTV설비 계통도
	라. 평면도	- 구내통신선로설비 평면도 - 방송공동수신설비 평면도 - 이동통신 구내선로설비 평면도 - CCTV설비 평면도
7 . 토목	가. 도면 목록표	
	나. 각종 평면도	- 주요시설물 계획
	다. 토지굴착 및 옹벽도	- 지하매설구조물 현황 - 흙막이 구조(지하 2층 이상의 지하층을 설치하는 경우 또는 지하 1층을 설치하는 경우로서 법 제27조에 따른 건축허가 현장조사·검사 또는 확인 시 굴착으로 인하여 인접대지 석축 및 건축물 등에 영향이 있어 조치가 필요하다고 인정된 경우만 해당한다) - 단면상세 - 옹벽구조
	라. 대지 종·횡단면도	
	마. 포장계획 평면·단면도	
	바. 우수·오수 배수처리 평면·종단면도	
	사. 상하수 계통도	- 우수·오수 배수처리 구조물 위치 및 상세도, 공공하수도와의 연결방법, 상수도 인입계획, 정화조의 위치
8 . 조경	가. 도면 목록표	
	나. 조경 배치도	- 법정 면적과 계획면적의 대비, 조경계획 및 식재 상세도
	다. 식재 평면도	
	라. 단면도	

출처 : 건축법 시행규칙 [별지 제4의2호서식] <개정 2016.7.20. 개정> 참고작성

- 감리보고서 : 건축법

[표 2-11] 감리보고서

구분	주요내용
개요	- 신청구분(감리중간보고 · 감리완료보고), 허가번호, 허가일자, 대지 위치, 지번
중간보고 · 완료보고	- 중간보고(기초공사 철근배근 완료 · 지붕슬래브 철근배근 완료 · (층)바닥슬래브 철근배근 완료 · 거푸집 또는 주춧돌 설치 완료: 동명칭 및 번호) - 완료보고(공사감리기간, 공사완료일자: 동명칭 및 번호)
공사감리자 · 관계전문기술자 확인 및 의견	- 확인자(분야, 서명 또는 인), 의견
현장조사	- 대지 및 도로(대지의 안전조치 등 · 토지굴착 부분에 대한 조치 등 · 대지안의 조경 · 건축선 지정 · 간축선에 의한 건축제한, 완공 후 현황) - 구조내력(철골구조의 품질기준, 완공 후 현황) - 피난시설(조사내용: 직통계단의 설치 · 피난 · 특별피난 · 옥외피난계단의 설치 · 관람석 등으로부터의 출구설치 · 건축물 바깥쪽에서의 출구설치 · 옥상광장의 설치 · 방화구획 · 계단설치기준 및 구조 · 거실의 반자 · 채광 · 환기 · 거실의 바닥 · 경계 및 칸막이벽 구조 · 건축물에 설치하는 굴뚝, 완공 후 현황) - 내화구조(건축물의 내화구조 · 대규모건축물의 방화벽 등, 완공 후 현황) - 건축재료(건축물의 마감재료 · 복합자재의 품질기준, 완공 후 현황) - 지하층(지하층의 구조, 완공 후 현황) - 용도제한(용도지역 및 용도지구 안에서의 건축물의 건축제한 등, 완공 후 현황) - 건폐율 용적률(건폐율 · 용적률, 완공 후 현황) - 대지안의 공지(건축선으로부터 이격거리 · 인접대지경계선으로부터 이격거리, 완공 후 현황) - 높이제한(가로구역별 및 도로에 의한 높이 제한 · 일조확보를 위한 높이제한, 완공 후 현황) - 건축설비(승용승강기의 설치 · 승용승강기의 구조 · 비상승용승강기의 설치 · 비상승용승강기의 승강장 및 구조 · 배연설비의 설치 · 강제배수시설의 설치 · 온돌 및 난방설비의 설치 · 열손실방지 조치 · 에너지 절약 계획서 이행 여부, 완공 후 현황) - 도시설계(지구단위계획에의 적합여부 · 공개공지의 확보, 완공 후 현황)
장애인 편의 시설	관계법령에서 의무화된 시설
그 밖의 사항	
종합의견	

출처 : 건축법 시행규칙 [별지 제21호서식] <개정 2016.1.13> 참고작성

• 사용승인 신청서 : 건축법

[표 2-12] (임시)사용승인 신청서

구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청구분: 사용승인(전체·일부), 가설건축물 존치기간(년 월 일까지), 임시사용승인(전체·일부), 임시사용 신청기간(년 월 일까지)</li> <li>- 허가(신고)번호, 공사 착공일</li> <li>- 신청인(성명, 주소, 전화번호)</li> <li>- 등기축택 희망여부(희망함·희망하지 않음)</li> <li>- 대지조건(대지위치, 지번, 용도지역, 용도지구, 용도구역)</li> </ul>
전체개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지면적, 건축면적, 건폐율, 연면적 합계, 연면적 합계(용적률 산정용), 용적률, 건축물 명칭(주 건축물수, 부속 건축물), 주용도(세대·호·가구수, 총 주차대수), 주택을 포함하는 경우 세대·호·가구별 평균전용면적, 하수처리시설(형식, 용량)</li> <li>- 주차장(자주식·기계식: 옥내, 옥외, 인근, 면제), 일관신고 내용(대수선, 위치변경, 그 밖의 사항), 공개공지 면적(조경 면적, 건축선후퇴 면적, 건축선후퇴 거리), 지하수위(기초형식, 설계지내력, 구조설계 해석법)</li> </ul>
동별개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 동고유번호 &lt;기존 건축물의 동별 개요·허가 신청 건축물의 동별개요 (주·부속구분, 동명칭 및 번호, 주용도, 호수, 가구·세대수, 주구조, 동별구조, 지붕, 지붕 마감 재료, 건축면적, 연면적, 용적률 산정용 연면적, 층수, 높이, 승용 승강기, 비상용 승강기)&gt;</li> </ul>
층별개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 건축물의 층별 개요(구조, 용도, 면적), 구분(층구분, 건축구분), (임시)사용승인신청 건축물의 층별개요(구조, 용도, 면적), 주 건축물의 동명칭 및 번호</li> </ul>
일반건축물 소유자 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주건축물의 동명칭 및 번호, 소유자 성명(명칭)·주민등록번호(부동산등기용등록번호)·주소, 소유권 지분</li> </ul>
집합건축물 소유자 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주건축물의 동명칭 및 번호, 층구분, 호구분, 소유자 성명(명칭)·주민등록번호(부동산등기용등록번호)·주소, 소유권 지분, 구분기호</li> </ul>
집합건축물 전 유·공용면적표	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구분기호 (전유·공용, 주·부, 층구분, 구조, 용도, 면적)</li> </ul>
첨부서류	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사감리완료보고서</li> <li>- 건축물의 건축허가도서에 변경이 있는 경우: 설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서</li> <li>- 배치 및 평면이 표시된 현황도면</li> <li>- 액화석유가스의 사용시설에 대한 완성검사를 받아야 할 건축물인 경우: 액화석유가스 완성검사 증명서</li> <li>- 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받기 위하여 의무화하고 있는 신청서 및 첨부서류</li> </ul>

출처 : 건축법 시행규칙 [별지 제17서식] <개정 2015.7.7> 참고작성

- 건축물대장생성신청서 : 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙

[표 2-13] 건축물대장생성신청서

구분	주요내용
신청인	- 성명 또는 명칭, 주민(법인)등록번호, 주소
개요	- 대지위치, 지번, 명칭, 도로명주소, 지역, 지구, 구역, 대지면적, 연면적, 건축물 주구조, 착공일자, 그 밖의 기재사항, 건축면적, 용적률 산정용 연면적, 건축물 지붕, 건폐율, 용적률, 주용도, 층수, 부속 건축물, 높이, 조경면적, 공개 공지 또는 공개 공간의 면적, 건축선 후퇴면적, 건축선 후퇴거리, 지하수위, 기초형식, 설계지내력(지내력기초인 경우), 구조설계 해석법(등가정적해석법, 동적해석법)
건축물 현황	- 층별, 구조, 용도, 면적, 비고
현황	- 주차장(자주식·기계식: 옥내, 옥외, 인근, 면제), 승강기(승용·비상용), 오수정화시설(형식·용량), 건축물 에너지소비정보 및 그 밖의 인증정보(건축물 에너지 효율등급 인증, 에너지성능지표 점수, 녹색건축인증, 지능형 건축물 인증), 성명 또는 명칭·면허(등록)번호(건축주, 설계자, 공사감리자, 공사감리자(현장관리자))
소유자 현황	- 성명(명칭), 주민등록번호(부동산등기용등록번호), 주소, 소유권 지분
첨부서류	- 대지의 범위와 그 대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류 - 건축물 현황도 - 현황측량성과도(경계복원측량도로 갈음 할 수 있음)

출처 : 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제9호 서식] <개정 2015.7.7.> 참고작성

## □ 이용 및 유지관리 단계

- 일반건축물대장 : 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙

[표 2-14] 일반건축물대장(갑)

구분	주요내용
	- 고유번호, 명칭
개요	- 대지위치, 지번, 명칭, 도로명주소, 대지면적, 연면적, 지역, 지구, 구역, 건축면적, 용적률 산정용 연면적, 주구조, 주용도, 층수, 건폐율, 용적률, 높이, 지붕, 부속건축물, 조경면적, 공개 공지 또는 공개 공간의 면적, 건축선 후퇴면적, 건축선 후퇴거리, 지하수위, 기초형식, 설계지내력(지내력기초인 경우), 구조설계 해석법
건축물 현황	- 구분, 층별, 구조, 용도, 면적
소유자 현황	- 성명(명칭), 주민등록번호(부동산등기용등록번호), 주소, 소유



	권 지분, 변동일, 변동원인
설계·시공·감리자 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 성명 또는 명칭·면허등록번호 (건축주, 설계자, 공사감리자, 공사시공자(현장관리인))</li> <li>- 주차장(자주식·기계식: 옥내, 옥외, 인근, 면제), 승강기(승용·비상용), 오수정화시설(형식·용량)</li> <li>- 건축물 에너지 소비정보 및 그 밖의 인증 정보(건축물 에너지효율등급 인증, 에너지성능지표점수, 녹색건축 인증, 지능형건축물 인증)</li> </ul>
변동사항	- 변동일, 변동내용 및 원인
건축물 정보	- 허가일, 착공일, 사용승인일, 관련 주소(지번, 도로명)

출처 : 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2015.7.7.> 참고작성

- 토지등기기록 : 부동산등기법

[표 2-15] 토지등기기록

구분	주요내용
표제부	- 토지의 표시(표시번호, 접수, 소재지번, 지목, 면적, 등기원인 및 기타사항)
갑구	- 소유권에 관한 사항(순위번호, 등기목적, 접수, 등기원인, 권리자 및 기타사항)
을구	- 소유권에 외의 권리에 관한 사항(순위번호, 등기목적, 접수, 등기원인, 권리자 및 기타사항)

출처 : 부동산등기법 시행규칙 [별지 제2호 양식] 건물등기기록 참고작성

- 건물등기기록 : 부동산등기법

[표 2-16] 건물등기기록

구분	주요내용
표제부	- 건물의 표시(표시번호, 접수, 소재지번 및 건물번호, 건물내역, 등기원인 및 기타사항)
갑구	- 소유권에 관한 사항(순위번호, 등기목적, 접수, 등기원인, 권리자 및 기타사항)
을구	- 소유권에 외의 권리에 관한 사항(순위번호, 등기목적, 접수, 등기원인, 권리자 및 기타사항)

출처 : 부동산등기법 시행규칙 [별지 제2호 양식] 건물등기기록 참고작성

- 구분건물등기기록 : 부동산등기법

[표 2-17] 구분건물등기기록

구분	주요내용
표제부	- 1동의 건물의 표시(표시번호, 접수, 소재지번 및 건물번호, 건물내역, 등기원인 및 기타사항)

표제부	- 전유부분의 건물 표시(표시번호, 접수, 건물번호, 건물내역, 등기원인 및 기타사항, 대지권 종류, 대지권 비율)
갑구	- 소유권에 관한 사항(순위번호, 등기목적, 접수, 등기원인, 권리자 및 기타사항)
을구	- 소유권에 외의 권리에 관한 사항(순위번호, 등기목적, 접수, 등기원인, 권리자 및 기타사항)

출처 : 부동산등기법 시행규칙 [별지 제2호 양식] 건물등기기록 참고작성

- 건축물표시변경신청서 : 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙

[표 2-18] 건축물표시변경신청서

구분	주요내용
대지현황	- 대지위치, 지번, 도로명주소
건축물현황	- 명칭, 호명칭
소유자 현황	- 성명, 주민등록번호, 주소
변경사항	- 변경·정정 전 내용, 변경·정정후 내용, 사유

출처 : 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제16호서식] <개정 2015.7.7.> 참고작성

## ② 건축물 이용정보 전달체계

- 건축물 이용정보 전달체계는 건축물의 설계, 시공·감리, 이용 및 유지관리 단계에서 관련정보를 생성, 관리 및 이용하는 관련주체와 관련정보를 행정적으로 기획, 지원, 관리하는 행정 및 서비스 수혜자에게 서비스를 집행하는 체계로 구성됨

### □ 관련주체

- 설계 및 시공·감리단계에서 건축물 이용정보의 생성은 대부분 건축사가 담당하며 관할 행정청(건축과)이 관리, 서비스 수혜자는 관할 행정청과 건축위원회(심의대상)
- 이용 및 유지관리단계에서는 건축물 대장은 관할 행정청(건축과)가 생성, 관리하고 등기부등본은 등기관리자 및 의무자가 공동 등기하고 관할 행정청(등기소)가 관리하며, 서비스 수혜자는 소유자 등 일반인, 관할 행정청, 건축사 등

[표 2-19] 단계별 건축물 이용정보 생성 및 관리주체

단계	정보형태	관련주체		
		작성주체	관리주체	이용주체
설계	건축허가신청서	건축사	관할 행정청	관할 행정청

시공 · 감리	건축심의신청서	건축사	관할 행정청	건축위원회
	착공신고서	건축사	관할 행정청	관할 행정청
	감리보고서	감리자	관할 행정청	관할 행정청
	사용승인신청서	건축사	관할 행정청	관할 행정청
	건축물대장생성신청서	건축사	관할 행정청	관할 행정청
이용 및 유지관리	건축물대장	관할 행정청	관할 행정청	- 소유자 등 일반인 - 관할 행정청 - 건축사
	토지 · 건물등기기록	등기권리자 · 의무자	관할 행정청	- 소유자 등 일반인 - 관할 행정청 - 건축사
	건축물표시변경신청서	건축물 소유자	관할 행정청	- 소유자 등 일반인 - 관할 행정청 - 건축사

#### □ 행정 및 집행체계

- 설계, 시공·감리단계에서 생성되는 건축물 이용정보는 세움 터를 통해 등록
- 이용 및 유지관리단계에서 건축물 생애이력 관리시스템을 통해 등록, 관리
- 건축물의 직접적인 이용자에게 제공되는 정보는 건축물대장, 등기, 건축물표시변경신청서에 기재된 건축물 이용정보로 제한되며, 건축물 생애이력 관리시스템의 접속권한은 없음
- 이에 따라 건축물의 이용자에게 자료형태로 직접 제공되는 정보는 없으며, 열람 방식으로 확인 가능한 정보는
  - 대지위치, 도시계획현황, 대지면적 및 건축물 연면적, 건축물구조, 건폐율·용적률, 조정 등의 건축물 및 대지와 관련된 물리적 현황과
  - 건축물 에너지소비정보 및 인증정보 등 성능과 관련된 정보
  - 이외 건축주, 설계자, 공사감리자, 소유자의 등록번호

### 3. 소결 : 현행 건축물 정보 관련제도 및 전달체계의 문제점

#### □ 공산품에 비해 건축물에 대한 소비자 권익 보호의 법적 기반은 매우 취약

- 표시·광고의 공정화에 관한 법률에 의한 중요정보가 소비자 권익 보호 및 공정거래 질서 확립에 핵심 사항을 볼 때 공정위 고시에서 건축물에 대한 표시대상 중요항목이 ‘해당없음’으로 되어 있다는 점은 국가가 소비자와 사업자 간 거래에서 정보 제공 의무를 규정한 소비자 기본법의 취지를 구현하고 있지 못하며, 이에 따라 건축물의 공정한 거래를 위한 제도적 기반을 새로이 마련해야 필요성을 제기함

#### □ 소비자 권익과 관련된 건축물 정보는 여러 생산단계를 거치면서 최종 정보가 구축되지 않고, 정보제공 책임주체 또한 불명확한 형편

- 건축물 생산단계는 설계, 시공, 감리 부문에서 건축사, 건설업체, 감리자에게 단계별 책임을 부여하고 있으며, 단계간 연계성을 갖추려는 노력은 건축서비스산업 진흥법에 따른 ‘설계의도 구현’, 건축기본법에 따른 ‘디자인 감리’, 건축법에 따른 ‘공사감리’, 건설기술진흥법에 따른 ‘건설사업관리업무’가 있음<sup>4)</sup>
- 그러나 건축물의 생산단계에서 최초 정보는 지속적으로 변경되면서 건축사, 건설업체, 감리자 중 누구도 최종적인 결과물에 대한 정확한 기록정보 즉, 시공도면을 구축하지 않음
  - 현재 준공도서는 실시설계 도서로 보아야 하며 시공도서는 기록되지 않음
- 이에 따라 소비자 관점에서는 소유하고 이용하는 건축물에 대한 정확한 정보를 제공받지 못할 뿐만 아니라 이는 하자발생 시 건축사, 건설업체, 감리자에 대한 책임소재를 상당히 불명확하게 하는 문제

#### □ 건축설계단계에서 공부생성단계에 이르는 동안 생성된 건축물 정보 다수 손실

- 설계단계에서 생성된 약60개 정보 중 약 40개 정보가 최종 공부로 관리

---

4) 염철호 외, 2015, 설계의도 구현 표준업무 및 대가기준 마련 연구

- 건축물의 계획단계에서 가장 많은 11개 분야 약 62개의 정보가 생성
- 시공단계에서 시공자, 감리자 등 3개 분야 약 13개 정보가 추가되는 반면 건축물 규모, 용도, 건축계획 등 6개 분야의 정보가 누락되고 건축주, 설비계획 등 4개 분야의 정보도 일부 누락
- 건축물관리대장 생성단계(이용단계)에서는 더욱 감소되어 5개 분야 약 40개 정보로 축소

[표 2-20] 건축물 이용정보의 유형 및 단계별 주요정보 제공 현황

유형	주요정보	개수	단계		
			설계	시공	공부
건축주	이름, 생년월일, 사업자번호, 주소, 저자우편주소 등	5	●	◐	◐
설계자	이름, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 사무소 주소 등	5	●	●	◐
시공자	이름, 회사명, 법인등록번호, 주소 등	4	-	●	-
감리자	이름, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 주소 등	5	-	●	-
전문기술자	분야, 자격증, 자격번호, 주소	4	-	●	-
대지	위치, 지번, 지목, 용도지역·지구 등	4	●	◐	◐
규모	대지면적, 건축면적, 건폐율, 용적률, 연면적, 층수, 높이 등	7	●	-	◐
용도	건물명칭, 주용도, (주택)평균전용면적) 등	3	●	-	◐
건축계획	배치, 평면, 입면, 동선계획, 층별 구조·용도·면적, 개략조경, 주차계획 등	7	●	-	◐
설비계획	하수처리시설, 주차장, 냉난방, 전기, 통신, 승강설비 등	6	●	◐	◐
외장 및 색채	-	1	●	-	-
구조	하중조건, 구조재료 등	2	●	◐	◐
지질	토지개황, 지내력, 지하수위면 등	3	●	-	-
대수선	구조, 방화, 계단, 형태, 담장, 세대수 등	6	●	-	◐

□ **현행 건축법은 공공 및 관리자 관점에서 건축물 적법성 여부 및 관리목적 정보만 관리함에 따라 소비자의 권익 및 이용편의 등의 이슈는 간과되는 문제**

- 공산품은 구입 전에 제품에 부착되거나 동봉되는 사용설명서를 소비자가 직접 확인할 수 있도록 되어 있는데 비해, 주택 등 건축물의 경우 공산품과 비교하여 그 가치가 매우 높음에도 불구하고 구매 시점에서 건축물 정보가 제공되도록 하는 규정은 소비자 관련법이나 건축법에서 전혀 다루고 있지 않음
- 소비자가 알아야 하는 건축물의 정보는 모두 건축사가 공공에게 제출하여 공부로 관리되도록 되어 있으며, 소비자는 구매 후 소유자가 되어야만 관련정보를 간접적으로 확인할 수 있는 한계가 있음
- 이는 건축물의 경우 정보의 생성과 관리의 일차적 목적이 인허가권자가 건축물의 적법성 여부 판단, 건축물 유지관리 및 점검, 재산권의 보호 및 분쟁 방지에 국한되어 있기 때문임

□ **생성되는 정보의 구축기관 및 과정이 분산되어 정보 전달 연속성 저하, 정보의 통합 및 통합적 제공서비스 한계**

- 공산품의 이용정보를 규정하는 법제도는 품질경영 및 공산품안전관리법과 이에 따른 안전품질표시기준으로 단일화되어 있으며, 정보 생산 및 관리단계도 국가기술표준원을 중심으로 1회로 단일화되어 있음
- 이에 비해 건축물의 이용정보를 규정하는 법제도는 계획단계, 시공단계, 이용단계별로 건축법, 건축위원회 심의기준, 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙, 부동산등기법으로 구분되어 있음
- 또한 단계별 업무를 소관하는 관리주체가 국토교통부, (광역)지자체 건축과, 법무부 산하 관할 등기소로 상이하며, 각 소관기관의 목적에 맞추어 관련정보를 생성하는 체계를 따르도록 되어 있음
- 건축물 생산단계에서 11회에 걸쳐 정보가 생성되지만 생성된 정보의 관리주체가 다르고 관리방식이 달라서 단계별 해당주체에 책임부여가 어렵고 생성된 정보는 통합되어 이용자에게 전달되는 체계를 갖추지 못함

□ 이용자에게 간접적으로 전달됨에 따라 이용단계에서 발생하는 하자보수 등에 편리하게 활용하기에 불편

- 이용단계에서 최종적으로 관리되는 정보는 9개 분야이며, 설계자 정보는 제공되지만 건축물의 성능 및 하자보수 등과 관련된 시공자, 감리자, 전문기술자 정보는 전혀 제공되지 않음
- 특히 이용자에게 직접적으로 필요한 시공업체 및 감리업체 연락처 등의 정보는 관할 행정청에서 관리하는 공부에도 기재되어 있지 않음
- 또한 정보전달의 최종 수혜자인 건축물 이용자에게 정보가 직접 제공되는 것이 아니라 관할 행정청에서 관리하는 공부 등을 확인하는 방식을 취함에 따라 실제 건축물 이용자 관점에서는 불편이 가중될 수밖에 없음
- 이는 공산품을 소비재로 보고 소비자의 권익과 이용편의에 맞추어 정보를 생산하고 제공하는 것과 달리 건축물을 관리의 대상으로 보고 관리주체인 관할 행정청의 필요에 맞추어 건축물 이용정보 전달체계가 구축되어 있기 때문인 것으로 판단됨





## 제3장 국내외 이용자 관점의 건축물 정보제공 매뉴얼 조사분석

1. 조사개요
2. 우리나라 건축물 정보제공 매뉴얼
3. 영국 건축물 정보제공 매뉴얼
4. 일본 건축물 정보제공 매뉴얼
5. 소결

### 1. 조사개요

#### □ 조사목적

- 우리나라는 일부 건축물 유형과 일정 규모 이상의 건축물에 대하여 관리자 및 이용자 관점에서 정보를 생성하여 직접 제공하는 법정 매뉴얼 마련
  - 한편 비법정으로 민간에서 마케팅 및 서비스 관점에서 건축물 이용정보를 제공하도록 시장기능에 일임하는 부분도 있음
- 해외의 경우 공공이 건축물 정보제공 매뉴얼을 법적 의무규정으로 하는 경우와 유도규정으로 하는 경우가 있으며, 시장기능에 일임하는 경우도 있음
- 현재 국내외에서 법제도를 통한 이용자 및 관리자 관점 건축물 정보제공 매뉴얼의 구성체계, 각 사례의 취지에 비추어 정보제공 목적, 수혜자, 적용대상, 제공하는 정보의 범위를 파악하여 우리나라 여건에서 건축물 사용설명서 도입을 위한 시사점을 도출하고자 함

## □ 조사대상

[표 3-1] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼 조사대상

국가	관련법	사례
한국	건축법	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼
	녹색건축물 조성지원법	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼
	주택법	공동주택 유지관리 매뉴얼
		건강친화형 주택 이용자 매뉴얼
	LH 매입임대주택 구조 안전점검기준	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼
	비법정	우리 집 사용설명서
공동주택 입주자 가이드		
내집사용설명서		
영국	건축법	빌딩 로그 북
	지방정부와 주택에 관한법	사회주택 입주자 핸드북
	지속가능한 환경기준 (CSBE) <sup>5)</sup>	건축물 사용자 가이드
일본	집합건물의 구분소유 등에 관한 법률	맨션 미라이넷
	일본공단주택법	공공임대주택 이용자 유지관리 매뉴얼
	장기우량주택 보급촉진에 관한 법률	장기우량주택인정제도에 의한 주택이력정보 기록

## □ 조사내용

- 사례별 근거법, 운영주체, 목적, 적용대상, 운영체계 및 매뉴얼의 정보제공 범위를 조사

5) CSBE의 원명은 Code for Sustainable Built Environment임

## 2. 우리나라 건축물 정보제공 매뉴얼

### 1) 건축법에 의한 건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼

#### □ 개요

- 근거법 : 건축법 제35조('16.8.4.시행)

제35조(건축물의 유지·관리) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조부터 제17조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다. 이 경우 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조·제17조는 인증을 받은 경우로 한정한다.

② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지·관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정기점검 및 수시점검을 실시하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하여야 한다.

③ 허가권자는 제2항에 따른 점검 대상이 아닌 건축물 중에서 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 직권으로 안전점검을 할 수 있고, 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 안전점검을 요구할 수 있으며, 이 경우 신속한 안전점검이 필요한 때에는 안전점검에 드는 비용을 지원할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 건축물 유지·관리의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

출처 : 법제처, 2016.09.22. 검색

- 소관부처 및 기관 : 국토교통부 녹색건축과, 지방자치단체, 건축물 유지관리 점검자(지정)
- 목적 : 기존 건축물의 유지관리 점검기준을 마련하고 유지관리 점검 자격을 가진 자를 지정하여 건축물 안전점검 체계 개선
- 적용대상 : 다중이용 건축물, 집합건축물로 연면적 합계가 3,000㎡ 이상 건축물, 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 지자체 건축조례로 정하는 건축물, 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물

#### □ 운영체계 : 「건축물 유지관리점검 세부기준」

- (유지관리 점검항목) 대지(5), 건축물 높이 및 형태(6), 구조안전(1), 화재안전(11), 건축설비(9), 에너지 및 친환경관리(4)의 6개 부문 29개

[표 3-2] 건축물 유지관리점검 세부기준에 의한 점검항목

점검 항목	조문	점검 대상	
		소항목 (36개)	세부항목 (50개)
대지	제40조	대지의 안전 등	- 옹벽과 건축물과의 안전 확인 - 지반침하 여부
	제42조	대지의 조경	- 조경면적 확보 여부 - 조경시설 성능 유지여부
	제43조	공개 공지 등의 확보	- 공개공지 성능 유지여부 - 공개공지 면적확보 여부
	제44조	대지와 도로의 관계	- 대지가 도로와 접하고 있는지 여부
	제47조	건축선에 따른 건축 제한	- 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장의 건축선 내 유지여부
높이 및 형태	제55조	건폐율	- 건폐율 유지여부
	제56조	용적률	- 용적률 유지여부
	제58조	대지 안의 공지	- 공지의 폭 유지여부 - 공지성능 유지여부
	제60조	높이 제한	- 높이제한 유지여부
	제61조	일조 등의 확보를 위한 높이 제한	- 지붕변경, 증축으로 인한 일조권 유지 여부
	제55조 ~ 제61조	외부형태의 원형 유지	- 광고물 등에 의한 디자인 훼손 여부 - 미관지구 안에서의 외관변경 여부
구조 안전	제48조	구조내력 등	- 주요구조부 변형 및 균열 여부(육안점검 가능부분) - 옥상의 구조적 안전여부 - 내진설계 적용 여부
화재 안전	제49조	복도 · 계단 · 출입구	- 복도, 계단, 출입구의 성능 유지여부
		옥상광장	- 옥상광장의 피난성능 유지여부
		방화구획	- 방화문, 방화셔터 등의 성능 유지여부 - 방화구획 적합 여부
		경계벽 · 칸막이벽	- 경계벽 및 칸막이벽의 변경 등 방화 성능 유지여부
		그 밖의 피난설비	- 배연설비의 성능 유지여부
	제50조	내화구조	- 내화구조의 성능 유지여부
		방화벽	- 방화벽의 성능 유지여부
	제51조	방화지구 안의 건축물	- 외벽의 성능 유지여부 - 창호의 성능 유지여부
	제52조	내부 마감재료	- 내부마감의 방화성능 유지여부
		외벽 마감재료	- 외부마감의 노후화 및 마감재 탈락

[표 3-2] 건축물 유지관리점검 세부기준에 의한 점검항목

점검 항목	조문	점검 대상	
		소항목 (36개)	세부항목 (50개)
			여부
	제53조	지하층	- 지하층의 소방설비 성능 유지여부 - 지하층 피난구, 피난계단의 성능 유지 여부
건축 설비	제62조	급수설비	- 급수설비 성능 유지여부
		배수설비	- 배수설비 성능 유지여부
		냉방설비	- 냉방설비 성능 유지여부
		난방설비	- 난방설비 성능 유지여부
		환기설비	- 환기설비 외관 유지여부 - 환기설비 성능 유지여부 - 공기조화설비 외관 유지여부
		피뢰설비	- 피뢰설비 성능 유지여부
		방송수신설비	- 방송설비 성능 유지여부
		전기설비 설치공간	- 전기설비 설치공간 확보 여부
	제64조	승강기	- 승강기 성능 유지여부
에너지 및 친환경 관리 등	제64조의 2	열손실 방지	- 단열성능 유지여부(출입문, 창호, 외벽 등) - 결로 발생 여부 - 창호 기밀성 성능 유지여부
	제65조	친환경건축물 인증	- 친환경건축물 인증의 유지관리 여부
	제65조의 2	지능형건축물 인증	- 지능형건축물 인증의 유지관리 여부
	제66조의 2	에너지 효율등급 인증	- 에너지효율등급 인증의 유지관리 여부

출처 : 국토부, 2013, 건축물 유지·관리점검 매뉴얼, p.18-19

• 건축물 점검 유지·관리 매뉴얼

[표 3-3] 건축물 점검 유지관리 매뉴얼 내용구성 현황

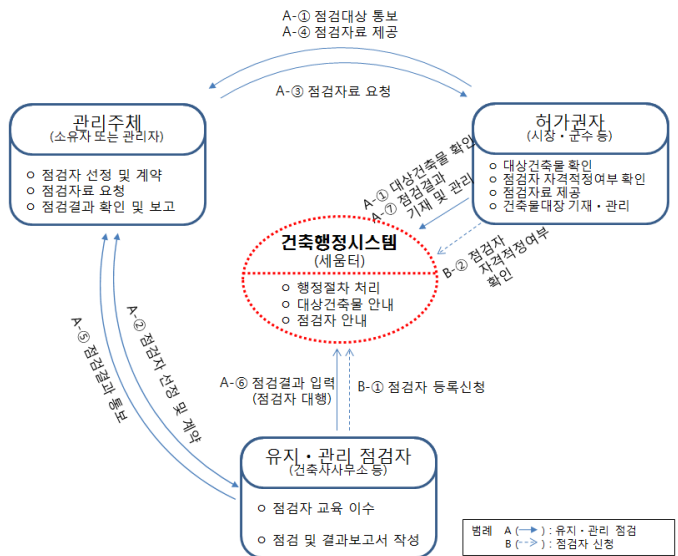
구분	세부내용	
제1장 일반사항	- 배경 및 목적 - 구성 및 활용	
	유지·관리점검 절차	- 점검 시행계획 수립 (시장·군수 등) - 점검자 교육 및 등록 (유지·관리 점검자) - 점검대상 통보 및 정보제공 (시장·군수 등→관리 주체) - 점검을 위한 설계도서 등 자료수집 및 자료요청(관리주체→시장·군수 등) - 점검계획 수립 (관리주체, 유지·관리 점검자)

		<ul style="list-style-type: none"><li>- 점검수행 (유지·관리 점검자)</li><li>- 점검보고서 및 점검표 확인 (관리주체)</li><li>- 점검보고서 및 점검표 제출 (관리주체→시장·군수 등)</li><li>- 건축물대장 등재 및 관리 (시장·군수 등)</li></ul>
제2장 점검항목별 점검방법		<ul style="list-style-type: none"><li>- 점검기준 주요 원칙</li><li>- 점검방법 원칙</li></ul>
	점 검 보 고 서 및 점검표 작성순서	① ‘점검항목별 상세점검(별지 제2호 서식[첨부])’ 작성 ② ‘건축물 유지·관리 점검표(별지 제2호 서식 본문)’ 작성 ③ ‘건축물 유지·관리 점검보고서(별지 제1호 서식)’ 작성 ①,②,③을 순서대로 구성하여 제출 (유지관리자→관리주체, 관리주체→시장·군수 등)
	‘점검항목별 상세점검(별지 제2호 서식[첨부])’ 작성 방법	<ul style="list-style-type: none"><li>- ‘점검세부항목 및 계량적 평가’ 작성방법</li><li>- ‘개선방안에 대한 의견’ 작성방법</li><li>- ‘개선방안에 대한 사유 및 근거, 관련 법령 등’ 작성방법</li><li>- ‘관련사진 및 도면’ 작성방법</li><li>- ‘비고’ 작성방법</li><li>- ‘주요 개선방안에 대한 의견’ 작성방법</li><li>- ‘종합의견’ 작성방법</li></ul>
	‘건축물 유지·관리 점검표(별지 제2호 서식 본문)’ 작성방법	<ul style="list-style-type: none"><li>- ‘설계도서와의 적합여부’ 및 ‘현행기준과의 비교·검토’ 체크방법</li><li>- ‘개선방안에 대한 의견’ 작성방법</li><li>- ‘주요 개선방안에 대한 의견’ 및 ‘종합의견’ 작성방법</li></ul>
제3장 점검항목별 점검기준	대지	<ul style="list-style-type: none"><li>- 원칙</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>- 대지의 안전 등</li><li>- 대지의 조경</li><li>- 공개 공지 등의 확보</li><li>- 대지와 도로의 관계</li><li>- 건축선에 따른 건축제한</li></ul>
	높이 및 형태	<ul style="list-style-type: none"><li>- 원칙</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>- 건폐율</li><li>- 용적률</li><li>- 대지 안의 공지</li><li>- 높이제한</li><li>- 일조 등의 확보를 위한 높이 제한</li><li>- 외부형태의 원형 유지</li></ul>
	구조안전	<ul style="list-style-type: none"><li>- 원칙</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- 구조내력</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 규정 주요 내용</li><li>- 점검세부항목별 점검기준</li><li>- 개선방안에 대한 의견</li></ul>
화재안전	<ul style="list-style-type: none"><li>- 원칙</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- 복도·계단·출입구</li><li>- 옥상광장</li><li>- 방화구획</li><li>- 경계벽·칸막이벽</li><li>- 그 밖의 피난설비</li><li>- 내화구조</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 규정 주요 내용</li><li>- 점검세부항목별 점검기준</li><li>- 개선방안에 대한 의견</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 방화벽</li> <li>- 방화지구 안의 건축물</li> <li>- 내부마감재료</li> <li>- 외벽마감재료</li> <li>- 지하층</li> </ul>	
	건축설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 원칙</li> <li>- 급수설비</li> <li>- 배수설비</li> <li>- 냉방설비</li> <li>- 난방설비</li> <li>- 환기설비</li> <li>- 피뢰설비</li> <li>- 방송수신설비</li> <li>- 전기설비 설치공간</li> <li>- 승강기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 규정 주요 내용</li> <li>- 점검세부항목별 점검기준</li> <li>- 개선방안에 대한 의견</li> </ul>
	에너지 및 친환경 관리 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 원칙</li> <li>- 열손실 방지</li> <li>- 친환경 건축물 인증</li> <li>- 지능형건축물 인증</li> <li>- 에너지효율등급 인증</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 규정 주요 내용</li> <li>- 점검세부항목별 점검기준</li> <li>- 개선방안에 대한 의견</li> </ul>
	점검기준 요약표	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계량적 평가 기준</li> <li>- 점검세부항목별 점검기준</li> </ul>	
	건축법령	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법</li> <li>- 건축시행령</li> <li>- 건축법 시행규칙</li> </ul>	
제4장 관련규정	건축물 유지·관리 점검 세부기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 목적</li> <li>- 적용범위</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 용어정의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 유지·관리</li> <li>- 관리주체</li> <li>- 유지·관리 점검자</li> <li>- 책임점검자 및 점검원</li> <li>- 정기점검</li> <li>- 수시점검</li> <li>- 기준일</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 유지·관리 점검절차</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 점검절차</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 유지·관리 점검 관계자의 업무 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장·군수 등</li> <li>- 관리주체</li> <li>- 유지·관리 점검자</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 유지·관리 점검의 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련자료의 수집</li> <li>- 점검계획의 수립</li> <li>- 점검항목별 점검방법</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 점검대가 및 표준계약서</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 점검대가의 산출</li> <li>- 표준계약서의 적용</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 행정사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 재검토기한</li> </ul>
제5장 서식		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 유지·관리 점검보고서</li> <li>- 건축물 유지·관리 점검표</li> <li>- 건축물 유지·관리점검 관련 자료제공 요청서</li> </ul>	

출처: 국토교통부, 2013, 건축물 유지·관리 점검 매뉴얼

- (유지관리점검 절차) ①시장·군수 등의 점검 시행계획 수립, ②유지관리 점검자 교육 및 등록, ③시장·군수 등이 관리주체에게 점검대상 통보 및 정보제공, ④관리주체 및 유지관리 점검자간의 점검자 선정 및 계약, ⑤관리주체가 시장·군수 등에게 점검을 위한 설계도서 등 자료 수집 및 자료요청, ⑥관리주체 및 유지관리 점검자의 점검계획 수립, ⑦유지관리 점검자의 점검 수행, ⑧관리주체의 점검보고서 및 점검표 확인, ⑨유지관리 점검자가 관리주체에게 점검보고서 및 점검표 제출, ⑩관리주체가 시장·군수 등에게 점검보고서 및 점검표 제출, ⑪시장·군수 등이 건축물대장 등재 및 관리의 단계



건축물 유지·관리 점검 절차	A-① 대상건축물 확인·통보	대상건축물 확인 및 통보	허가권자
	A-② 점검계약	점검자 선정 및 계약	관리주체 ↔ 점검자
	A-③, ④ 점검자료요청·제공	건축도면 등 자료요청 및 제공	허가권자 ↔ 관리주체
	A-⑤ 점검결과 통보	점검 수행 및 결과 제출	점검자 ↔ 관리주체
	A-⑥ 결과보고	점검결과를 허가권자에게 보고	관리주체 ↔ 허가권자
	A-⑦ 건축물대장 기재·관리	점검결과와 건축물대장 기재	허가권자
	A-⑧ 점검계획 수립	점검계획 수립	관리주체
점검자 등록 절차	B-① 점검자 신청	점검자는 교육이수 후 신청	점검자
	B-② 확인	점검자 신청정보 확인	허가권자

[그림 3-1] 건축물 유지관리점검 세부기준의 유지관리 점검절차

출처 : 국토부, 2013, 건축물 유지·관리점검 매뉴얼, p.6



## 2) 녹색건축물 조성 지원법에 의한 제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼

### □ 개요

- 근거법 : 건축법
- 소관부처 및 기관 : 국토교통부 녹색건축과
- 목적 : 건축물의 전과정에서 발생할 수 있는 에너지와 자원의 사용 및 오염물질 배출과 같은 환경 부담을 줄이고, 쾌적한 환경을 조성하기 위한 목적으로 환경 친화 정도를 평가하는 인증 기준
- 적용대상 : 신축 건축물(소형주택, 공동주택, 업무용 건축물, 주거복합, 학교시설, 판매시설, 숙박시설 등), 기존건축물(공동주택, 업무용 건축물) 중 녹색건축인증 신청 건축물

### □ 운영체계 : 녹색건축인증기준

- 인증제도에 건축물 이용자 매뉴얼 제공여부에 대한 배점을 포함하여 평가에 반영하는 방법으로 정보제공 의무화
  - 2013년 6월, 기존에 운영하던 「주택성능등급표시제」와 「친환경건축물인증제도」가 통합되면서 개정된 「녹색건축인증기준」의 평가항목 54개 중 유지관리부문의 효율적인 건물관리 및 효율적인 세대관리 지표로써 사용자 매뉴얼 제공이 의무화됨
- 세부평가 기준을 살펴보면 그린리모델링 건축물을 제외한 모든 유형의 건축물의 유지관리 부문에서 운영·유지관리 문서 및 매뉴얼 보유를 인증항목에 포함하고 있음
- 특히, 신축 및 기존 주거용 건축물에는 운영·유지관리 문서 및 매뉴얼 제공 이외에도 사용자 매뉴얼을 제공하도록 명시하고 있으며 배점은 1점임
- **(관리자 매뉴얼 정보종류)** 최종시공도면 및 시방서, 옥상방수 점검 및 보수방법, 구조체·비내력벽체 점검방법, 각종 설비 유지관리 매뉴얼, 조경 유지관리 매뉴얼이며, 이중 필수제공 자료는 평면도, 구조체·비내력벽체 점검방법, 냉난방열원 및 급탕설비 매뉴얼

- (이용자 매뉴얼 정보종류) 평면도, 냉난방·급탕·가스설비 관련사항, 급수·배수·위생 관련사항, 조명·전기설비·정보통신설비 관련사항, 공동주택 생활에티켓, 점검 및 교체방법, 운전방법, 예방보전방법, 장비 및 설비설치업체 및 유지관리 담당자 연락처

[표 3-4] 녹색건축인증기준 평가기준

평가내용 : 운영·유지관리 문서 및 지침 제공의 타당성		
평가방법 : 건축물 관리자를 위해 관련 장비·설비의 효과적인 운영·유지관리를 위한 매뉴얼 및 지침이 제공되는지의 여부를 평가		
배점 : 2점 (필수항목: 최소평점 1.2점)		
평점 = (가중치) × (배점)		
구 분	운영·관리 매뉴얼 및 지침 제공	가중치
1 급	아래 항목 중 8항목 채택	1.0
2 급	아래 항목 중 7항목 채택	0.8
3 급	아래 항목 중 6항목 채택	0.6
4 급	아래 항목 중 5항목 이하를 채택	0.4

1) 최종시공도면 및 시방서의 제공(CD포함)

2) 옥상방수의 점검 및 보수방법 제공

3) 건축물의 구조체·비내력벽체의 점검방법 제공

4) 냉난방열원 및 급탕설비의 운영·유지관리 매뉴얼 제공

5) 조명설비 및 조명기기에 관한 유지관리 매뉴얼 제공

6) 각종 공용설비(승강기, 조명기기, CCTV, 주차시설 등)의 운영·유지관리매뉴얼 제공

7) 조경관련 유지관리 매뉴얼 제공

8) 급수시설 유지관리 매뉴얼 제공

단, 위에 1), 3), 4) 항목은 필수 제공문서로서 반드시 포함토록 한다.

※ 건축물 운영·유지관리를 위한 매뉴얼 및 지침에는 아래와 같은 사항을 포함하고 있어야 한다.

- 시동, 정지, 비상 및 정상 작동과 함께 모든 주요 장비 및 설비의 조정 순서를 위한 상세하고 단계적인 지침과 점검표
- 주요 유지, 보수작업을 위한 상세하고 단계적인 절차 및 점검표
- 주요 장비 및 시스템을 위한 제조업체로부터 제시된 권고사항
- 필터링, 청소를 위한 유지관리, 보수 점검 주기에 기초한 정기적인 예방보전 활동 계획 및 양식
- 제조업체의 성능제원 데이터 및 고장 발견 절차
- 표준 예비부품의 규격 목록
- 장비 및 설비 설치업체, 유지관리 담당자의 연락처

평가내용 : 사용자 매뉴얼 제공		
평가방법 : 입주자들에게 사용자 유지관리 매뉴얼(문서 또는 전자문서)을 제공하는지에 따라 평가		
배점 : 1점(평가항목)		
평점 = (가중치) × (배점)		

구 분	사용자 매뉴얼 제공	가중치
1 급	아래 항목 중 6 항목 채택	1.0
2 급	아래 항목 중 5 항목 채택	0.8
3 급	아래 항목 중 4 항목 채택	0.6
4 급	아래 항목 중 3 항목 이하를 채택	0.4

- 1) 건물 구조체(내력벽·비내력벽), 기둥의 위치 등이 포함된 단위세대 평면도
  - 2) 난방(냉방)·급탕·가스설비 등에 대한 관련사항
  - 3) 급수, 배수, 위생 등에 대한 관련사항
  - 4) 조명 및 전기설비등에 대한 관련사항
  - 5) 정보통신설비 등에 대한 관련사항
  - 6) 공동주택에서의 안전 및 생활에티켓 관련사항  
(소화시설사용법, 피난방법, 세대간 소음저감대책, 쓰레기 처리방법 등)
- ※ 사용자 매뉴얼에는 다음과 같은 사항이 포함되어야 한다.
- 점검, 고장감지 및 교체방법, 효율적인 운전방법 등
  - 유지관리, 보수 점검 주기에 기초한 정기적인 예방보전방법
  - 장비 및 설비 설치업체, 유지관리 담당자의 연락처

평가내용 : 공용부분

평가방법 :

- 규모계획
  - 난방·급배수·환기·전기·정보통신설비의 유지관리에 적합한 공간설정 계획 검토
  - 적정 용량의 산정에 의한 공간, 배관재 선정여부
- 배치계획
  - 하자보수·열손실·시공성·공사비 등을 고려한 설비 배치계획
- 배점 : 2점(평가항목)

구분	등급기준	가중치
1급	7개 이상	1.0
2급	5개 ~ 6개	0.75
3급	2개 ~ 4개	0.5
4급	1개 이하	0.25

평점 = (가중치) × (배점)

평가대상	평가항목 및 평가세부항목
1. 개보수 및 점검의 용이성	- 배관 및 배선계획 ① 배관배치: 공용입상 배관의 공용부분 배치계획 ② 배관구조: 조립이 가능한 배관구조의 적용 ③ 예비배관: 예비 배관의 설정 ④ 전기실: 향후 용량 증가 및 관리를 위한 공간 확보 ⑤ 전기실: 수배전반의 보수 및 점검 교체에 지장이 없는 구조 확보 ⑥ 점검구: 개보수를 고려한 점검구의 크기, 위치, 구조 확보 ⑦ 점검구: 점검시설 및 계측시설의 확보
2. 미래 수요 및 에너지원의 변화 대응성	⑧ 수요의 증가와 통합 분리를 고려한 공용 PS의 추가 배치 계획 수립의 적용

### □ 제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼

- 운영관리부문, 유지관리부문, 생활관리부문에서 총 24개 항목을 제시

[표 3-5] 제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼 주요내용

구분	운영관리	유지관리	생활관리
주 요 내 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자관리</li> <li>- 사무관리</li> <li>- 규정관리</li> <li>- 직원관리</li> <li>- 입찰 및 계약관리</li> <li>- 용역업체 관리</li> <li>- 회계관리</li> <li>- 에너지모니터링 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물시설관리</li> <li>- 소방설비관리</li> <li>- 장기수선 및 보수</li> <li>- 토목관리</li> <li>- 청소위생관리</li> <li>- 리스크 관리</li> <li>- 설비관리</li> <li>- 세대 내 시설물 관리</li> <li>- 안전관리</li> <li>- 조경관리</li> <li>- 제로에너지 설비관리</li> <li>- 제로에너지 시설관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동생활관리</li> <li>- 공동체활성화 지원</li> <li>- 거주 후 평가</li> <li>- 교육 및 홍보</li> </ul>

### 3) 주택법에 의한 공동주택 유지관리 매뉴얼

#### □ 개요

- 근거법 : 시설물의 안전관리에 관한 특별법, 주택법, 공동주택관리법
- 소관부처 및 기관 : 국토교통부 주택건설공급과, LH 중앙
- 목적 : 공동주택의 시설물 유지관리를 비롯하여 입주자 생활규범에 이르기까지 통합적인 관리를 위한 제도
- 적용대상 : 공동주택

#### □ 운영체계 : 시설물 유지관리지침

- 지침에 따라 각 관리주체별로 자체 지침(매뉴얼)을 마련하여 건축물을 유지관리 하며, 개별 단지별로 공동주택관리규약을 수립하여 운영
- 공동주택 유지관리 매뉴얼은 시설물관리, 운영관리, 생활관리부문에서 17개 항목을 제시하고 있으며, 이 중 세대 내 공간에 대해 이용자와 직접적인 관련성을 갖는 건축물 정보는 거의 없고 대부분 공용공간의

관리, 공동주택 입주자 간 민원과 갈등 해소를 위한 규약 등에 관한 내용으로 구성

[표 3-6] 공동주택 유지관리 매뉴얼 주요내용

업무 구분	목적	주요내용
시설물관리	건축물로서의 기능을 유지하도록 하기 위한 물적 관리업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부대복리시설 등 각종 공용시설물 관리</li> <li>- 일선수선작업</li> <li>- 화재, 도난 및 방범에 대한 안전관리</li> <li>- 주차장 시설관리</li> <li>- 단지 내 정원과 수목관려 관리</li> <li>- 청소관리, 쓰레기 분리수거, 소독 및 경비</li> </ul>
운영관리	관리를 위한 회계업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리비 징수</li> <li>- 회계관리</li> <li>- 입주자 대표회의 운영</li> <li>- 관리규약 운영</li> </ul>
생활관리	거주자의 공동 생활규범에 관한 업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기초적인 생활질서 운영</li> <li>- 여가활동·편익서비스 운영</li> <li>- 주민화합프로그램·사회봉사활동 운영</li> <li>- 부녀회·노인회 운영지원</li> <li>- 단지 내 생활규약 운영지원</li> <li>- 층간소음 등 주민간 갈등 해소지원</li> <li>- 주민자치조직 운영 지원</li> </ul>

출처 : 국토부, 2001; 채혜원 외, 2008; 박명화, 2009; 신희용 외, 2011 참고 재작성

#### 4) 주택법에 의한 건강친화형 주택 이용자 매뉴얼

##### □ 개요

- 근거법 : 주택법 제21조
- 소관부처 및 기관 : 국토교통부 주택건설공급과
- 목적 : 건강친화형 주택의 건설에 필요한 사항을 정하여 국민의 건강과 쾌적한 주거환경조성
- 적용대상 : 500세대 이상의 주택건설사업 또는 주택 리모델링사업

##### □ 운영체계 : 건강친화형 주택건설기준<sup>6)</sup>

6) 2013년 10월, 기존에 운영하던 청정건강주택 건설기준을 「주택법」 제21조 및 「주택건설

- 시험성적서를 시공 전에 감리자에게 제출, 관리자 및 입주자에게는 공동주택 사용설명서를 작성 배포
- 주로 환기설비 관련 자재·장비 사용방법, 환기설비 유지관리를 위한 플러쉬아웃방법, 결로 방지방법, 가전제품 작동방법, 그리고 건축물 성능유지관련 오염물질 저감자재의 성능유지 주의사항을 다룸

제7조(관리자 및 입주자 사용설명서 작성·배포) 사업주체는 법 제29조에 따른 사용검사를 받은 후 관리자 및 입주자가 지켜야 할 다음 각 호의 사항을 명시한 공동주택 관리 및 입주자 사용 설명서를 작성·배포하여야 한다.

1. 단위세대 내에 설치한 빌트인 가전제품, 환기설비 등 자재 및 장비의 사용 안내서
2. 입주 후 새 가구, 카펫 및 커튼 등을 별도로 설치할 경우에 창문 개방 및 환기장치를 충분히 가동하여 유해물질을 신속하게 실외로 배출할 수 있는 플러쉬아웃 방법
3. 환기설비 필터교환 시기 및 방법 등 환기설비 유지관리 방법
4. 단위세대 내에서의 결로방지를 위하여 지켜야 할 생활행위 관련사항(주기적인 환기, 세탁물 실내건조 등과 같은 과도한 수분발생 행위 자제, 취사·조리 시 레인지후드 가동 등)
5. 권장기준에서 제시한 오염물질을 줄이기 위하여 도움이 되는 자재의 성능유지를 위한 주의사항

## 5) LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼

### □ 개요

- 근거 : LH 매입임대주택 구조안전점검기준
- 목적 : LH가 매입하여 임대주택으로 운영하는 노후 소형주택의 안전점검
- 적용대상 : 철근콘크리트조 주택 및 조적조 주택
- 매뉴얼은 점검 관리자를 위한 용도로, 대부분 용벽, 지반, 주택 구조에 대한 보수 및 보강, 안전점검 항목을 다루고 있으며, 이용자에게 직접적인 정보는 거의 없음

기준 등에 관한 규정」 제65조에 따른 건강친화형 주택 건설기준으로 전부 개정·고시하면서 관리자 및 입주자 사용설명서 작성·배포를 의무화함

[표 3-7] 철근콘크리트조 및 조적조 다가구주택 안전점검 매뉴얼의 주요내용

구분	장	주요내용
철근 콘크리트조 주택	1장 개요	
	2장 구조안전 평가방법 및 절차	
	3장 점검주기	
	4장 보수보강계획	
	5장 조치 후 유지관리	
	6장 옹벽의 안전점검 및 판정	- 개요 - 점검항목 및 판정
	7장 RC주택의 안전점검 및 판정	
	부록	- RC조 다가구 매입임대주택 안전점검 체크리스트 - 옹벽의 구조안전 점검을 위한 판단 근거 해설 - RC조 주택의 구조안전등급 판정 - 지반상태와 균열의 양태 - 보수·보강 방법 - 안전점검사례
조적조 주택	1장 개요	
	2장 구조안전 평가방법 및 절차	
	3장 점검주기	
	4장 보수·보강 계획	
	5장 조치 후 유지관리	
	6장 옹벽의 안전점검 및 판정	- 개요 - 점검항목 및 판정
	7장 주택 균열의 양태 조사 및 판정	
	부록	- 조적조 다가구 매입임대주택 안전점검 체크리스트 - 정기점검 체크리스트 - 옹벽의 구조안전 점검을 위한 판단 근거 해설 - 균열양태에 따른 구조안전등급의 판정 - 보수·보강방법 - 안전점검사례

출처 : 대한주택공사, 2009, 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼

## 6) 지자체 및 민간의 비법정 건축물 정보제공 매뉴얼

### □ 지자체의 지역주민 편의를 위한 ‘우리집 사용설명서’

- 남양주시는 관할지역에 공동주택을 건설하는 건설업체가 분양정보 웹 사이트에 ‘우리집사용설명서(안)’ 서식을 게재하고 모든 입주예정 공동주택 현장에서 시공사가 입주자 입장에서 생활의 편의성 및 안전을 확보할 수 있도록 제작·공급하도록 유도(’15.~)
- (우리집 사용설명서 내용) 남양주 지역소개 및 단지소개, 입주시 유의사항, 시설물 사용설명서를 포함한 세대생활에 대한 안내, 세대 외부 시설 활용 및 입주자 대표회의 등 아파트 관리에 관한 내용

[표 3-8] 남양주시 ‘우리집 사용설명서’ 주요내용

구분	세부내용	
일반	- 남양주 소개	- 지역여건 - 지역특성
	- 우리고장 소개	- 지역여건 및 특성 - 우리고장 약도
	- 품질보증서	- 품질보증서
	- 현장소장 인사말	- 입주축하문
PART 1 단지개요	- 건축개요 및 주변환경	- 건축개요 : 위치, 총세대, 층·동·용도, 대지면적·건축면적·연면적, 건폐율·용적률, 구조·난방 - 주변환경 : 지도, 유관기관, 학교, 병원 연락처
	- 단지배치도 및 CCTV 위치 안내	- 관련도면
PART 2 입주생활	- 입주시 유의사항	- 이삿짐 운반시 - 도난방지 - 시설물관리 - 쓰레기 처리 - 물사용 주의 부위 - 기타
	- 입주 후 처리사항	- 주민등록 전입신고 - 학교 전·입학 - 전화·가스 설치
	- 단지 출입	- 차량 출입 - 사람 출입 : 입주자, 방문자
	- 단지 보안	- 단지 내 감시카메라 - 단지 입구



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 등</li> <li>- 지하주차장</li> <li>- 세대</li> </ul>
PART 3 아파트 관리	- 세대 내부시설 관리 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가스시설</li> <li>- 급·배수시설</li> <li>- 조명시설</li> <li>- 동체감지기</li> <li>- 전화, 인터넷 및 TV사용안내</li> <li>- 무인경비시스템</li> <li>- 강화마루 관리</li> <li>- 결로 및 곰팡이 예방법</li> <li>- 안전사고 예방법</li> <li>- 기타생활안내</li> </ul>
	- 세대 외부전기, 설비 등 시설 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동현관로비폰</li> <li>- 엘리베이터</li> </ul>
	- 관리비	- 관리비
	- 입주자대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자 대표회의 구성 및 업무내용</li> <li>- 공동주택 관리규약 제정 및 개정</li> </ul>
	- 하자보수	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 하자보수의 범위</li> <li>- 하자보수 절차</li> <li>- 하자보수요구주체</li> <li>- A·S 신청절차</li> <li>- 하자보수대상 시설공사의 구분, 범위 및 책임기간</li> </ul>
PART 4 세대생활	- 세대 평면도 및 시설물 위치	- A형세대 시설물 위치도(디지털도어락, 통신단자함·세대분전반, 홈네트워크시스템, 주방용TV폰, 온도조절기, 자동식소화기, 욕실폰, 환기시스템)
	- 시설물 사용설명서	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 디지털도어락</li> <li>- 홈네트워크시스템</li> <li>- 무선조명 스위치, 일괄소등 스위치</li> <li>- 온도조절기, 가스쿠팅, 전기오븐, 식기세척기, 렌지후드, 주방 액정 TV폰, 음식물건조기, 음식물탈수기, 정수기, 자동식소화기, 세척기, 환기시스템, 전동빨래건조대, 욕실 스피커폰, 비데 등의 제품사진 및 구성도, 사용방법, 주의사항, 제품 매뉴얼, 서비스센터 연락처 제시</li> </ul>
	- 화재발생시 대처 안내	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소방시설</li> <li>- 화재발생시 조치 및 대피 안내</li> </ul>
색인		

출처: 남양주시청, [http: · · www.nyj.go.kr · main · index.jsp](http://www.nyj.go.kr/main/index.jsp)

□ 공동주택 건설업체의 마케팅 목적으로 제공하는 ‘공동주택 입주자 가이드’ 7)

[표 3-9] 000 공동주택 입주자 가이드 주요내용

구분	세부내용		
생활안내서	000 에티켓	-	
	입주절차	은행 (우리은행)	입주시 필요한 잔금 납부 분양 잔금 납부, 확장잔금 납부, 선수 관리비 납부, 중 도금대출보증수수료 납부
		입주지원 센터	입주증 발급 입주시 필요한 잔금 납부 영수증, 중도금대출 상환 영수증 지참
		당사 현장팀 (경로당)	키볼출 및 시설물 인수, 인계 전기, 수도 검침 및 시설 물 설치 확인
	입주 후 확인사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전입신고</li> <li>- 차량이전등록</li> <li>- 취득세 납부</li> <li>- 학교 전 · 입학</li> <li>- 전화 및 도시가스</li> <li>- 주소변경</li> </ul>	
	단지 출입	입주민 출입	- 도보출입, 주출입구 주차게 이트 출입방법, 지하주차장 에서의 생활지침
		방문객 출입	- 도보출입, 차량출입
	단지 관리	관리비 안내	- 관리비 구성내역, 관리비 청구, 관리비 납부, 출입카 드 발급 및 재발급
		쓰레기 처리	- 음식물 쓰레기, 일반 쓰레 기, 재활용 쓰레기, 대형 쓰레기
	공동생활 안내	생활환경	- 집안, 현관, 주방
		생활 안전	- 감전사고 예방, 콘센트, 전 기기구, 난방, 엘리베이터
	기타생활 안내	입주자 대표 회의 구성 및 운영	- 입주자대표회의 구성시기, 동별 대표의 자격
		공동주택 관 리규약 제정 및 개정	- 제정, 개정
	하자보수	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 하자의 범위</li> <li>- 하자보수의 절차</li> <li>- 하자보수의 기간</li> <li>- 하자보수 요구주체</li> <li>- 하자보수대상 시설공사의 구분, 범위 및 기간</li> </ul>	
	결로방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 결로 및 곰팡이 예방</li> <li>- 이슬 맺힘 방지책</li> </ul>	
	단지주변 안내	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지 외</li> <li>- 학교 전 · 입학</li> <li>- 교육기관</li> </ul>	

7) 000건설회사의 행정중심복합도시 공동주택의 입주자 가이드 참고

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주요 관공서</li> <li>- 금융기관</li> <li>- 병의원</li> </ul>
	시설물 사용설명서	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 침실리모콘스위치, 무선 AP, 온도조절기, 쓰레기투입구(자동크린넷), 음식물탈수기, 절수페달, 자동식소화기, 일괄소등 스위치, 대기전력차단 콘센트, 욕실폰, 주방TV폰, 월패드, 행주도마 살균건조기, 가스쿡탑, 네트워크 스위치, 매직복합오븐, 렌지후드, 공동현관로비폰, 디지털도어록, 비데, 무인택배서비스, 시스템샤워기, 전동빨래건조대</li> </ul>
관리규약	총칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 목적</li> <li>- 적용범위</li> <li>- 용어 정의</li> <li>- 관리대상물</li> <li>- 전용 부분 및 공용부분의 범위</li> <li>- 입주자대표회의 및 공동주택 관리기구</li> <li>- 규약 등의 준수의무</li> <li>- 규약의 효력</li> </ul>
	입주자 등의 권리 의무	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자 등의 자격</li> <li>- 입주자 등의 권리</li> <li>- 공동관리 및 구분 관리</li> <li>- 의결권 행사</li> <li>- 입주자 등의 의무</li> <li>- 업무방해 금지</li> <li>- 배상책임 등</li> <li>- 권리 · 의무의 승계</li> </ul>
	입주자대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 동별 대표자의 선출</li> <li>- 동별 대표자의 임기</li> <li>- 임원의 구성</li> <li>- 입주자대표회의의 회장과 감사의 간선제 선출</li> <li>- 동별 대표자 등의 해임 및 결격사유 등</li> <li>- 보궐선거</li> <li>- 동별대표자 등의 선출공고</li> <li>- 회의개최</li> <li>- 회의방청</li> <li>- 회의소집절차</li> <li>- 안건의 제안</li> <li>- 입주자대표회의의 의결사항</li> <li>- 의결방법</li> <li>- 재심의</li> <li>- 회의록</li> <li>- 전자투표 시 본인 확인 방법</li> <li>- 검인금지 등</li> <li>- 운영비</li> <li>- 입주자대표회의의 의무와 책임</li> </ul>
	공동체(커뮤니티) 활성화 를 위한 자생단체 및 활동 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 활성화 단체 구성 및 활동지원</li> <li>- 공동체 활성화 단체의 기능</li> <li>- 소요비용의 지원</li> <li>- 공동체 활성화 단체의 활동제한</li> <li>- 봉사활동을 위한 전담운영자</li> </ul>
	선거관리위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위원위촉 및 구성</li> <li>- 임기 및 자격상실 등</li> <li>- 해촉</li> <li>- 업무</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 운영</li> <li>- 운영경비</li> </ul>
자치관리로 결정한 경우		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자치관리기구의 구성</li> <li>- 관리사무소장의 선임</li> <li>- 직원의 자격 요건</li> <li>- 인사·보수·책임</li> </ul>
위탁관리로 결정한 경우		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택관리업자 및 사업자 선정방법</li> <li>- 주택관리업자의 재계약</li> <li>- 위·수탁관리계약</li> <li>- 관리방법의 변경</li> <li>- 주택관리업자 및 용역사업 입찰참가 제한</li> </ul>
관리주체의 업무 및 책임		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리주체의 업무</li> <li>- 계량기 검침 및 유지관리</li> <li>- 자료의 종류 및 열람방법 등</li> <li>- 관리주체의 공동주택 생활안내</li> <li>- 잡수입의 집행 및 회계처리 등</li> <li>- 관리주체의 동의기준</li> <li>- 보육시설의 운영 및 임대 등</li> <li>- 세대 간 생활소음</li> <li>- 층간소음 관리위원회</li> <li>- 층간소음 관리위원회의 지원 등</li> <li>- 층간소음 분쟁조정 절차 등</li> <li>- 보험료 등</li> <li>- 관리주체의 책임 및 의무</li> <li>- 직무교육 등</li> <li>- 관리업무 등의 인수·인계</li> </ul>
관리비 등		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리비에치금</li> <li>- 관리비 및 사용료의 집행</li> <li>- 장기수선충당금의 집행 및 공개</li> <li>- 잡수입의 집행 및 회계처리 공개</li> <li>- 관리비의 세대별 부담액 산정방법</li> <li>- 사용료의 세대별 부담액 산정방법</li> <li>- 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법</li> <li>- 관리비 등의 산정기간 등</li> <li>- 관리비 등의 납부기한</li> <li>- 관리비 등의 징수·보관·예치</li> <li>- 관리비 등의 연체료</li> </ul>
회계처리기준 및 회계감사		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 회계처리기준</li> <li>- 회계관계자의 의무 및 책임</li> <li>- 보증설정</li> <li>- 회계감사인의 선정제한</li> <li>- 감사보고서 기재사항</li> <li>- 감사보고서 작성기준</li> <li>- 회계감사기준</li> </ul>
관리책임 및 비용부담		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용 부분의 관리책임</li> <li>- 공용부분의 관리책임</li> </ul>
벌칙		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 벌칙</li> <li>- 관리비등의 체납자에 대한 조치</li> </ul>
규약의 개정		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 규약의 개정</li> <li>- 규약의 공포</li> <li>- 규약의 보관</li> </ul>
보칙		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리규약에 따른 제규정의 효력</li> <li>- 관리규약에 따른 준용규정</li> <li>- 부칙</li> </ul>

월패드 사용 설명서	주의사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 안전을 위한 경고 및 주의사항</li> <li>- 제품구성</li> <li>- 아이콘 설명</li> </ul>
	홈시큐리티	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 홈시큐리티 메뉴 안내, 가스누출 감지시·비상상황 발생시·해제시, 집에만 있을 때 방법 모드 설정·해제, 외출시 방법모드 설정·해제, 귀가 후 방법모드 해제, 집안에 있을 때 방법모드 설정 이후 도둑이 들었을 경우 경보 정지·경보복귀, 외출시 방법모드 설정이후 도둑이 들었을 경우 경보정지·경보복귀, 자체 경보진단, 긴급상황이 발생 할 경우 경보 정지·경보복귀</li> </ul>
	홈컨트롤	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 홈컨트롤 메뉴 안내, 가스밸브 제어·개별 조명 제어·전체 조명 제어, 난방제어·환기제어</li> </ul>
	커뮤니케이션	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 커뮤니케이션 메뉴 안내, 전화걸기, 방문자 확인하기, 방문자 화면 영상을 지우려면, 방문자 화면영상을 모두 지우려면, 세대간 통화하기(영상, 음성), 다른 세대에서 호출이 오면·문 밖의 상황을 보려면, 현관통화(방문객이 찾아오면),공동·세대현관문 열기, 화면 색상조절 기능·화면 초기값 설정, 세대에서 경비·관리실 연결하기, 경비·관리실에서 세대로 호출이 오면, 경비실과 세대간 통화중 전화,현관에 방문객이 왔을 경우, 현관과 세대간 통화중 전화가 왔을 경우, 전화 통화중 방문객이 왔을 경우, 부재중 공동현관에서 호출이 왔을 경우, 전화 통화하기</li> </ul>
	생활정보	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 생활정보 메뉴안내, 에너지 조회, 공지사항·보수신청·주민투표, 관리비 조회·엘리베이터 호출·CCTV, 택배조회·음성메모·날씨정보</li> </ul>
	환경설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 환경설정 메뉴 안내, 사운드 설정, 비밀번호 설정·SMS설정, ARS 설정·화면 닦기</li> </ul>
	ARS설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ARS기능 메뉴 안내, 세부메뉴(가스밸브 제어·조명 제어·난방 제어·외출모드 및 해제·기타·자동통보 기능)</li> </ul>
	WEB·WAP 설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아이디, 패스워드 발급, 이동통신사별 접속 방법, 로그인 하기, 홈 컨트롤(조명제어), 홈 컨트롤(가스밸브 제어·난방제어), 아이디,패스워드 발급, 통합 홈페이지 접속·로그인, 단지 홈페이지 가기, Active-X 컨트롤 설치, 홈 컨트롤(가스밸브 제어·조명 제어·난방모드 설정·설정온도 제어), 홈 컨트롤(환기 제어)</li> </ul>
	Smart Phone APP 설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아이디,패스워드 발급, 어플 다운받기, 제어(조명제어), 제어(난방제어·가스밸브 제어·환기제어), 정보조회(방문자확인·공지사항 안내·에너지조회·택배알림·관리비 조회·주민투표·보수신청), 설정(PUSH 설정·바로가기 설정·단말기 인증·설정해제)</li> </ul>
	기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동현관 로비폰 사용방법(동작설명), 고장 수리를 의뢰하기 전에, 제품보증서</li> </ul>

출처 : 세종 유승한내들 입주자 생활안내 매뉴얼, 공동주택 관리규약, 홈네트워크 월패드 사용 설명서

## □ 건축사사무소의 단독주택 이용자 편의 제공 목적의 ‘내집 사용설명서’

- 제공 취지 및 목적
  - 설계와 시공 또는 감리를 패키지로 요청하는 경우에 한해, 책임설계, 책임시공, 책임감리를 통한 건축사사무소와 건축주 간 신뢰구축 및 양질의 건축서비스 제공을 목적으로 함
- 건축물 정보 구축체계
  - 설계부터 시공까지 그룹 서비스 제공체계로 진행하면서 단계별로 전담자가 설계미팅, 착공 및 터파기, 골조, 재료, 마감 등 모든 건축과정을 인터넷에 기록하여 건축물 정보를 생성하고 단계별 손실을 최소화함
  - SNS 기반의 온라인 커뮤니티(포털 카페, 블로그)를 활용하여 담당설계자, 현장소장, 현장근무자, 감리자, 건축주가 건축과정의 초기단계부터 종료단계까지 정보 공유 및 협의
- 내집 사용설명서에서 제공하는 주요 정보는 건축물의 계획개념, 건축사 및 현장소장 이름 및 연락처, 각종 설비 및 자재업체명 및 연락처, 각 층 공간계획 현황, 방·주방·욕실에 장착되는 마감재 및 붙박이 가구의 제품명 및 제품번호, 가스·전기 등 설비의 종류 및 자재별 AS연락처, 그리고 건축물 사용시 자주 발생하는 하자문제를 대응하기 위한 대처방법, 설비 관리방법 등임
  - 건축물 계획 개념 설명
  - 가스, 전기, 에어컨, 보일러, 조명, 인터폰, 벽지, 세면도기, 건조기 등 주요 시설, 자재별 AS 연락처
  - 방부목, 온돌마루, 수도(동파, 검침), 액자 및 커튼설치, 보일러, 하수구 관리, 공용부 전기 등 주요 시설별 관리요령, 오염물제거, 작동법 간략 서술
  - 층별 도면 제공
  - 거실, 식탁, 옥상, 안방, 욕실, 현관, 옥탑, 중정 등에 설치된 조명 및 램프 사양(제품명, 제품번호)과 교체방법

- 방 : 벽지, 문, 몰딩, 아트월 패널, 바닥재, 벽지 등 마감재료 명칭 및 제품번호 안내
- 주방 : 타일, 식탁 아트월, 싱크대 상·하부장, 싱크대 상판 대리석, 건조기, 인덕션 제품 명칭 및 제품번호 안내
- 욕실 : 욕실장, 욕실타일, 포인트 타일, 세면대 볼, 양변기, 수전기, 거울, 악세사리 제품 명칭 및 제품번호 안내

[표 3-10] 000건축사사무소의 내집 사용설명서 주요내용

구분	대상	정보의 종류 및 예시
개요	- 삼성 000-0	- 1층 상가의 주 출입은 아파트 앞, 보행 진입 고려, 동선의 편리성을 강조, 서로간의 프라이버시가 최소한, 4층 임대세대는 투룸 구조, 별도의 다락, 옥상정원, 임대세대 다양한 공간 제공
자가 A·S 연락처	- 전체공사A·S, 도시가스 연결, 도시가스공사, 전기 관련, 에어컨, 설비관련(보일러), 보일러, 가스레인지, 조명, 인터폰, 벽지, 3층 위생도기, 3층 부부 세면대, 빨래 건조대, 후드, 식기건조대	- 업체명, (개인)연락처, 담당자 성함(필요시) 제공 - (업체)건축사사무소(현장소장), 도시가스고객센터, 엔지니어링 회사, 전기공사업체, 에어컨 업체, 진행설비업체, 조명업체, 인테리어 업체, 화장실 관련소품 업체 등 - (예시) 000 건축사 사무소, 010-XXXX-XXXX, 현장소장 · 서울도시가스 경기4고객센터, 031-XXX-3322 · 도시가스공사, 010-XXXX-XXXX
사용설명서	- 방부목 관리	- 방부목 자체는 습기에 강하게 화공약품으로 처리, 테라스 시공 후 ~4개월 지난 후에 식물성 오일 스테인 도포
	- 온돌마루 관리	- 상부에 진짜 나무가 붙어있는 만큼 유지관리 주의: ①오염물질 유입 방지: 출입구에 매트를 설치하여 모래, 흙, 먼지 등의 오염물질 유입 방지, ②적당한 오도와 습기 유지하기: 적당한 실내 습도를 유지할 수 있도록 화분이나 어항을 이용, ③바닥에 물이 오랫동안 남아

		있지 않도록 주의하기, ④화분의 물이 마루위에 흐르거나, 물기가 많이 남은 걸레질을 할 경우 마루가 썩게 되고, 심한 물걸레질의 경우 마루재의 표면을 손상
	- 수도동파 예방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 동파원인: 추운 날씨 보일러를 켜지 않았거나 장시간 집을 비우면서 외출로만 해놓은 경우에 수도가 얼어서 동파 발생</li> <li>- 동파 예방법: ①외출 시 수도꼭지를 물이 똑똑 떨어질 정도로 조금 틀어놓기, ②수도 계량기에 찬공기가 들어가지 않도록 헨 옷, 신문지로 채우고 비닐로 막아두기, ③외출하기 전 난방 온도 조절기를 외출로 설정, ④ 외기의 각종 창문이나 출입문을 닫아두기, ⑤외부 수도 관리: 열선이나 보온재로 감싸기 · 배관이 얼었을 경우: 따뜻한 물을 조금씩 부어주거나 전열기구를 사용하여 주변을 따뜻하게 하기</li> </ul>
	- 그림, 커튼 봉 설치	- 그림 레일이 매입되어 있지 않은 벽에 그림 액자나 커튼봉 등을 설치할 때에는, 반드시 칼부록을 이용하여 못을 박고 설치
	- 보일러	- 보일러 각방 조절기 레버 수동 작동 금지, 보일러가 작동하지 않을 경우 보일러기의 화면에 나오는 에러번호 확인후, 사용설명서 참조, 사용설명서 조치 이후에도 작동하지 않을 경우 A·S신청
	- 외부 하수구 관리	- 가을에는 하수구 입구 막힘 방지를 위해 낙엽 제거, 우기철에는 옥상과 평지붕의 우수 드레인에 모래 등이 쌓여 배수가 원활하지 않는 경우가 종종 발생하므로, 배수구를 점검
	- 내부 하수구	- 욕실, 세탁실의 하수구가 막힐 경우 캡을 들어낸 후, 이물질 제거



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 각 세대 수도 검침</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계량기는 상가용과 주택용으로 분리되어 있음, 주택용 계량기는 한 개의 계량기로 2층 두 가구, 3층 한 가구, 4층 두 가구를 공동 사용</li> <li>- 계산법: 2층과 4층의 네 가구의 메타기는 복도 벽체에 설치되어 있어 사용량을 체크하여 청구서를 확인 후 금액 산정하여, 나머지는 3층 세대 요금으로 적요</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공용부 전기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계단실 센서등과 1층 화장실이 공용부로 함께 요금, 공용부 전기요금은 모든 세입자에 분할하여 적용</li> </ul>
3층 조명사항, 램프사항, 램프 교체 방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 거실 조명, 식탁 벽 등, 방 매입 등, 거실, 욕실 매입 SPOT, 욕실 매입 등, 주현관 센서 등, 계단실 조명, LED 매입 등, 외부 벽 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 조명사항, 램프사항, 램프 교체 방법 제공</li> <li>- (예시) 거실조명, 대진 XXX 라운드 소, FPL XXW, 커버를 밑으로 당겨서 램프 교체 · 식탁 벽 등, XXXLUX 줄무늬 피플 (중, 대), 램프를 돌려서 램프 교체</li> </ul>
3층 거실 주방, 부부 침실, 침실, 욕실	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 실내 마감재, 주방가구, 문, 전등, 욕실 가구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평면 위치, 실내 위치, 종류 제공</li> <li>- (예시)거실 실내마감재, 아트월 대리석, 베리굿 스톤 XXX 꼬망 · 주방, 후드, 하츠 XX-90S · 부부침실, MAIN 벽지, LG EXXXX-1 · 3층 침실, 침실 2 POINT 벽지, DID 65298 - X · 부부욕실 · 공용욕실, 공용 메인 타일, 삼현 크레마 XX</li> </ul>
현관, 계단실	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 외부 마감재</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평면 위치, 실외 위치, 종류 제공</li> <li>- (예시) 계단실, 계단실 벽돌, 한국 벽돌 X타일 혼합 · 현관, 방화문 외벽 타일, 동서 XXX 3012(120*240)</li> </ul>
2층	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 실내 마감재</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평면 위치, 실내 위치, 종류 제공</li> <li>- (예시) 거실 실내마감재, 거실 MAIN 벽지, LG 493XX-1 · 안방, 201 안방 POINT, 서울 273X-3 · 욕실, 욕실 바닥 타일, 동서 8HXXX(300*300)</li> </ul>

4층	- 실내 마감재	- 평면 위치, 실내 위치, 종류 제공 - (예시) 거실 실내마감재, 거실 MAIN 벽지, LG493XX-2 · 다락방, 402 다락 POINT, LG 493XX-7 · 주방, 주방 타일, 동서 XXX 7214(120*240)
임대세대	- 욕실 가구 및 마감재	- 평면 위치, 실내 위치, 종류 제공 - (예시) 임대세대 욕실, 세면대, 대림 XX 751 · 임대세대 화장실, 1층 화장실 벽 타일, 수입 XXX 93(250*400)
A · S 연락처	- 도시가스 연결, 전기 관련, 보일러, 후드, 인터폰, 위생도기, 빨래 건조대	- 업체명, (개인)연락처, 담당자 성함(필요시) 제공 - 서울 도시가스경기4고객센터, 전기공사, 린나이 코리아, 한샘, 코맥스, 대림 바스, (주)대연 웰렉스 - (예시) 서울도시가스 경기4고객센터031-XXX-3322 · 전기공사 010-XXXX-XXXX
임대 주의사항	- 그림, 커튼 봉	- 반드시 칼 부록을 이용하여 못을 박고 설치
	- 보일러	- 보일러 각방 조절기 레버 수동 작동 금지, 보일러가 작동하지 않을 경우 보일러기의 화면에 나오는 에러번호 확인후, 사용설명서 참조, 사용설명서 조치 이후에도 작동하지 않을 경우 A · S신청
	- 외부 하수구 관리	- 가을에는 하수구 입구 막힘 방지를 위해 낙엽 제거, 우기철에는 옥상과 평지붕의 우수 드레인에 모래 등이 쌓여 배수가 원활하지 않을 경우가 있으므로, 배수구를 점검
	- 가스레인지	- 가스레인지가 작동하지 않을 때에는 사용설명서를 참조하시고, 사용설명서에 의한 조치 이후에도 가스레인지가 작동하지 않을 때에는 엔텍 A · S(1644-8717)신청
	- 내부 하수구	- 욕실, 세탁실의 하수구가 막힐 경우 캡을 들어낸 후, 이물질 제거

출처: 유하우스, 2016, 내집 사용설명서(내부자료)



[그림 3-2] 내집 사용설명서 거실 관련정보 예시  
출처 : 유하우스, 2016, 내부자료

### 3. 영국 건축물 정보제공 매뉴얼

#### 1) 건축법에 의한 빌딩 로그 북(Building Log Book)

##### □ 개요

- 근거법 : 건축법(Building Regulations 2010 Statutory Instruments, 2010, The Stationery Office) 및 건축물 에너지 성능법(Energy Performance of Buildings Regulations, 2012)
  - 영국은 2010년 건축법 개정을 통해, EU 기후협약에 따른 건축분야 에너지 소비량 절감 필요성과 신축 건축물보다 100년 이상된 오래된 중소형 건축물에서 일반국민이 거주하고 생산에 종사하는 경우가 많은 국가적 특성을 고려하여 모든 신축 건축물 및 건축물의 개보수를 시행하는 기존 건축물에 대해 규모, 유형과 상관없이 건축물 유지관리 일지 형태의 빌딩 로그 북을 두도록 함
  - 이에 따라 오래된 소형 공동주택 및 단독주택도 건축물 현황도서 및 기본적인 성능과 관련된 설비 정보, 유지관리 방법을 적은 자료를 상시 비치하게 됨

건축법 제40조 (연료 등의 사용에 관한 정보)

2. 사업을 수행하는 자는 사업을 종료한 지 5일 이내에 소유주에게 건축물 및 건축물에 장착된 설비에 관한 정보, 건축물 및 설비의 유지관리에 필요한 충분한 정보를 제공하여, 건축물이 소비해야 하는 연료 등 에너지 이상이 소비되지 않도록 하여야 한다.

출처 : CIBSE, 2016, Building Regulations 2010 Statutory Instruments

- 소관부처 및 기관 : 건축물 서비스 엔지니어 협회(Chartered Institution of Building Services Engineers, CIBSE)
  - 1976년 영국 왕실헌장(Royal Charter)에 의해 설립된 기관으로 건축산업 발전을 위한 정부 자문역할 수행
- 목적 : ①건축물유지관리담당자(Facility manager)의 건축물 이해도 제고, ②커미셔닝 및 건축물 인수과정 기록, ③건축물 에너지성능 데이터 기록을 통한 에너지절감 가능성 규명, ④건축물 생애주기의 대수선 기록 및 성능현황 기록 제공. ⑤개발업자 및 부동산소개업자 등에게 건축물 거래 및 대수선 시점에서 정확한 정보 제공, ⑥건축산업

의 표준화, ⑦건축물 이용자(입주자)에게 만족도 높은 입주생활 편의 제공

- 적용대상 : 신축 및 대수선 건축물

□ 운영체계 : 영국(2010), 스코틀랜드(2004), 아일랜드(2012)의 건축법

- 신축건축물, 기존건축물의 대수선시 건축사업을 수행하는 주체가 준공 후 5일 이내에 건축법규에 따른 승인도서 서식(Approved Documents L2A, L2B)에 따라 관련정보를 작성하여 관리자 및 입주자에게 제공함

#### 승인서식 L2A

##### Section 4 : 정보 제공

Criterion 5 : 건축물의 에너지 효율성 향상을 위한 제공

4.1. 건축법 제40조에 따라, 건축물의 소유주는 건축물 및 건축물의 설비에 관한 충분한 정보를 제공받을 권한이 있으며, 이에 따라 건축물은 유지관리에 필요한 에너지를 효율적으로 사용할 수 있어야 한다.

4.2. 건축법 제40조 규정준수는 CIBSE TM31 : 빌딩 로그 북(Building Log Book) 툴킷(Toolkit)의 가이드에 따라 정보를 제공하는 것을 말한다. 관련정보는 TM31과 유사한 형태의 템플릿으로 제공되어야 한다. 관련정보는 건설 설계관리법(Construction Design and Management, CDM)에 의해 준수되는 건축물 유지관리 매뉴얼 및 건강·안전화일의 내용을 포함할 수 있다. 상세한 사항은 BSRIA 26·2011 빌딩 매뉴얼 및 빌딩 유저 가이드(Building manuals 및 building user guides)에서 규정한다.

4.3. 로그 북에는 TER 및 BER을 계산한 데이터가 반드시 포함되어야 한다. TER 및 BER 관련정보는 향후 건축물 소유주가 건축물을 개보수, 대수선할 경우에 에너지 성능을 파악하기 위해 점검할 수 있도록 전자화일 형태로 보관되어야 한다.

출처 : CIBSE, 2016, Building Regulations 2010 Statutory Instruments

#### 승인서식 L2B

##### Section 7 : 정보 제공

7.4. 로그 북은 다음의 상세정보를 포함해야 한다.

- a. 신축, 레노베이션 업그레이드된 건축물 설비
- b. 신축, 레노베이션, 업그레이드된 건축물 설비의 작동방법 및 관리방법
- c. 새로 도입된 적산 전력계
- d. 건축물의 에너지 소비 관련 기능을 모니터링하고 제어할 수 있는 사항

출처 : CIBSE, 2016, Building Regulations 2010 Statutory Instruments

#### □ 빌딩 로그 북의 역할

- **(건축물 핵심정보 제공)** 소유자 및 입주자에게 최초 설계도서, 양도서 등, 건축물 관리방법 제공
- **(레퍼런스 포인트)** 건축물 유지관리 매뉴얼, BNS 매뉴얼, 양도서에 포함되어야 하는 건축물의 에너지 성능과 관련된 기본 정보 게재
- **(핵심정보의 공유)** 건축물 유지관리 담당자 및 신입담당자가 유지관리를 위해 숙지해야 하는 사항을 제공하고, 유지관리 위탁업체 및 컨설팅업체와 공유함으로써 효율적인 건축물 관리 가능하게 함
- 건축물 이력을 최초 신축부터 간단한 수선, 대수선까지 모두 기록하도록 함에 따라 건축물의 성능향상도 측정 가능함

#### □ 신축, 대수선 등의 경우 빌딩 로그 북 생성의 책임주체

- 빌딩 로그북이 의무화되어 있는 신축 및 대수선 건축물 경우, 빌딩 로그북 제작의무는 건축을 의뢰한 자(건축주)에게 있음
  - 건축주가 건축사에게 설계과정에서 빌딩 로그북 정보를 정리하여 제공할 것을 요청하며, 이 때 발생하는 비용은 건축주가 부담
- 건축사는 건축물서비스 엔지니어 협회(CIBSE)에서 제공하는 “TM31 Buildinglog Book Toolkit”의 표준화된 정보(엑셀화일 형태의 log book system data sheets)를 활용하여 해당 건축물의 빌딩 로그북을 작성하고, 추후 예상되는 손해배상 청구 시 문제 소지가 없는지 여부를 건물보험회사에 의뢰하여 검토 받은 후에 건축주에게 설계도서와 함께 제공
- 하자보증기간에 발생한 하자에 대해서는 빌딩 로그북의 관련내용을 수정해야 하며, 이의 의무는 건축주가 아니라 책임건축사에게 부과
- 빌딩 로그 북이 없는 기존 건축물에 대해서는 시설관리자(facility manager, FM)가 시설을 변경할 때 빌딩 로그북을 제작하도록 의무 부과

[표 3-11] 영국 빌딩 로그 북의 정보 생성단계별 주체 및 역할

RIBA 단계	책임자	역할
0. 정의	- 책임건축사	- 건축주에게 로그 북 규정 알림 - 로그 북 작성 시작 - 로그 북 작성에 참여하는 주체의 필수 정보 작성책임 분배
1. 준비(Preparation and Brief)		
2. 컨셉설계 (Concept Design)		
3. 기본설계 (Developed Design)	- 책임건축사	- 프로젝트팀으로부터 정보 수집
4. 실시설계 (Technical Design)		
5. 건설 (Construction)	- 책임건축사	- 프로젝트팀으로부터 정보 수집 및 정보 수정사항 업데이트, 템플릿 완성
6. 준공 및 자료제출	- 책임건축사 - 시설관리자	- 대표건축사가 로그 북 기재정보를 확정하고, 프로젝트팀이 템플릿을 완성하도록 함 - 대표건축사가 FM(건물관리업체)로 하여금 빌딩 로그 북을 발전키시고 완성하도록 함 - 대표건축사가 하자보수기간 동안 빌딩 로그북을 업데이트하고 관리함 - FM(건물관리업체)가 대표건축사로부터 빌딩 로그북을 인수받음
7. 이용단계	- 시설관리자	- 빌딩 로그 북의 템플릿을 완성하고 업데이트함 - 건축물 유지관리 차원에서 정기검토 수행 - 빌딩 로그 북 관련내용 업데이트 - 빌딩 로그 북의 적절한 사용

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

#### □ 빌딩 로그 북의 내용

- 빌딩 로그 북은 일목요연하게 건축물 전체를 파악할 수 있도록 하기 위해 유지관리 매뉴얼(O&M Manual), 준공도서, 보건안전화일, 설비 목록 등의 내용을 요약한 정보로 구성
  - 빌딩 로그 북의 정보는 건축물 규모, 구조, 배치, 건물운영체계, 에너지 모니터링 체계 등
- 일반적으로 책임건축사와 기자재 제조업체가 관련정보를 제공하며, 에너지 관련정보는 BMS와 같은 데이터 수집체계를 통해 확보

[표 3-12] 빌딩 로그 북 템플릿

장	제목
1	건물 연혁
2	원청 계약
3	설계도서
4	관련 건축법규 등
5	건물 개요
6	건물 설계 현황
7	커미셔닝, 제출자료, 준수사항
8	점용면적
9	주건물 서비스 플랜트 개요
10	에너지 미터링, 모니터링 등
11	건물 에너지성능 기록
12	물관리
13	쓰레기 관리
14	전체 제어장치 및 BMS
15	거주자 정보
16	플랜트 점검 및 유지관리 개요
17	점검결과
18	실내 대기질 및 건물 특징요소
부록	준수사항 및 인증서

출처 : CIBSE, 2016, TM31 - Building log book toolkit : guidance note, p.14

#### □ 빌딩 로그 북 제작 소요기간

- 바닥면적 200㎡ 미만 건축물(입주자 10~15명) 약 1~2일
- 바닥면적 200㎡~2,000㎡ 미만 건축물 약 2~5일
- 바닥면적 2,000㎡ 이상 건축물 약 5~10일

#### □ 빌딩 로그 북의 자료형태

- 건축물 소유권 이전 시 건축사 또는 건물관리자가 소유주 또는 건물 관리자(FM)에게 전자형태로 제공하여 보관
  - 이용자의 사용 및 수정 편의를 위해 링 바인더 형태의 출력물을 비치할 것을 권장
  - 다중이용건축물 또는 공동주택과 같이 다수의 입주자가 있는 경우 전체가 공유하는 빌딩 로그 북을 한 권 두고, 각 입주자에게는 점유하는 공간에 대한 정보는 개별적으로 보관할 수 있도록 제공



## 2) 지방정부 및 주택에 관한법 등에 의한 사회주택 입주자 핸드북

### □ 개요

- 근거법 : 지방정부 및 주택에 관한법(Local Government and Housing Act), 주택조합법(Housing Association Act)
- 소관부처 및 기관 : 지방정부의 공공주택국, 카운티 의회
- 목적 : 사용자의 책임있는 유지관리, 사회주택의 장수명화
  - 1950~60년대 이후 입주자 매뉴얼(Tenants Handbook)을 통해 일단의 지역의 사회주택 거주자들이 따라야하는 다양한 지침과 주택 사용에 필요한 정보를 구체적으로 안내
- 적용대상 : 사회주택(Social Housing)

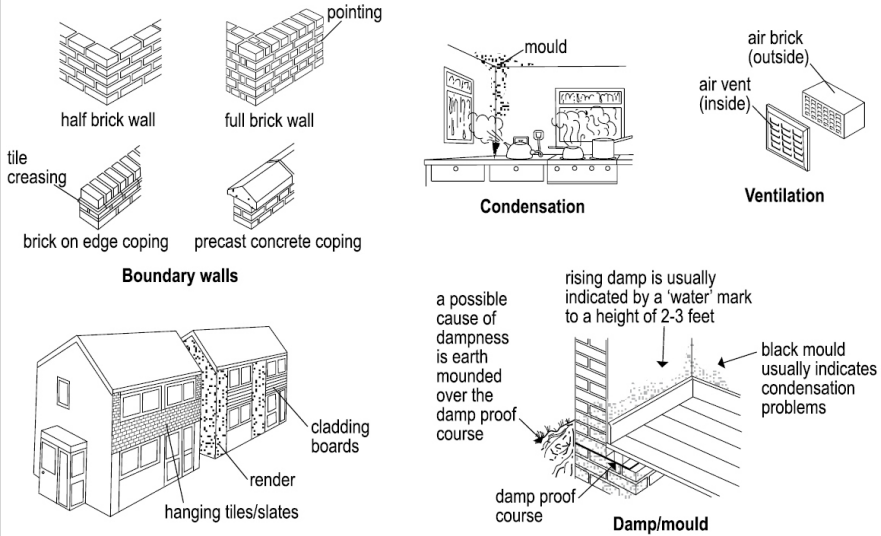
### □ 해머스미스 및 풀햄시의회 사회주택 입주자 핸드북 사례

- 건축물 파손시 수리하거나 교체하는 절차와 비용에 대한 안내
- 유리창, 계단 등 공간별 청소 및 유지관리 주기와 방법 소개
- 공동생활에 필요한 생활지침 및 세부적인 규정 안내
- 창문 및 발코니에 경관 유지 규정 안내
- 벽에 액자나 그림 설치 가능 장소와 방법 소개

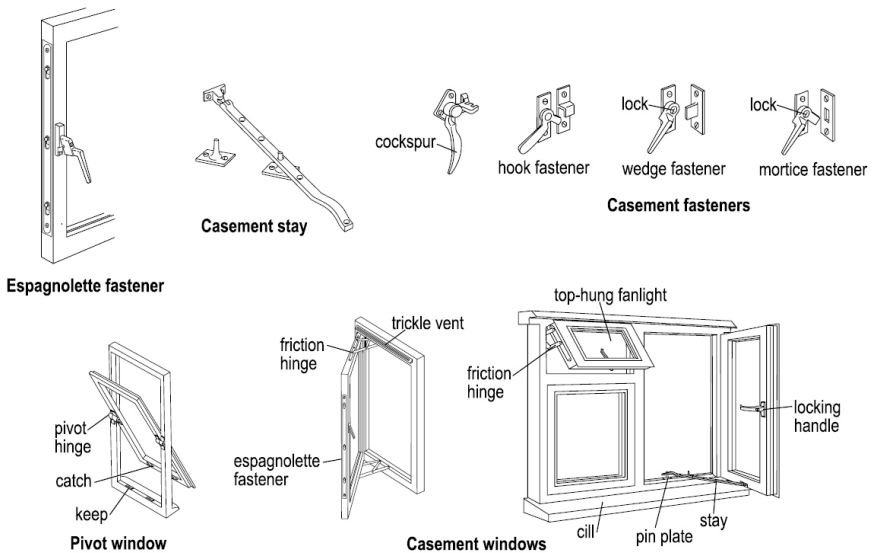
### □ 버밍햄 시의회 사회주택 입주자 핸드북 사례

- 입주, 이사 시 고려사항, 공간별 유지관리 주체
- 화재, 사고 발생 시 대응 매뉴얼, 경보알람 점검방법 소개
- 유지관리 부문별 담당연락처, 수선절차 안내
- 건축물 세부 부품별 명칭, 유지관리 방법 설명
- 주택 수리서비스 관련기관 및 업체명 및 전화·이메일 연락처 등 유지관리 및 하자보수 요청방법 상세하게 안내

## Walls and ceilings



## Windows



[그림 3-3] 버밍햄시 의회 사회주택 입주자 핸드북 예시

출처: Birmingham City Council, Tenant's handbook

[표 3-13] 버밍햄시 의회 사회주택 입주자 핸드북 주요내용

구분	세부내용	
1 주거 서비스 개요	주거 서비스 소개	-
	고객 관리	- 고객 서비스 기준, 서비스 자세 명시
	상담	- 상담 권리 안내, 상담 방법(서면, 전화, 방문, 회의, 포럼, 그룹인터뷰, 전시행사 등) 소개 - 자주 묻는 질문 안내
	입주자 되기	- 입주자는 주택의 디자인, 모니터링, 관리에 대한 모든 기회가 주어짐 - 입주자대표회의 참여에 대한 안내 - 자주 묻는 질문 안내
	피드백	- 불편사항 신고, 의견 청취에 대한 안내
2 입주자 권리와 의무	- 입주자 권리와 의무 소개, 입주자 권리_첫 입주 시, 입주자 권리_지속거주 시, 입주자 권리_퇴거 시, 입주자로서의 의무 사항 안내	
3 임대	임대 및 기타 비용	- 임대비용 지불 규정, 기타 추가비용 지불규정, 휴일 임대비용 지불 안내 - 임대비용 지불 방법(전화, 온라인, 직불카드, 자동납부, 페이존, 우편, 주택수당 등)
	임대비 체납	- 임대비 체납 시 연락, 체납 시 법적 조치사항 안내
	주택수당 및 지방세 혜택	- 해당 의회의 주택 수당 및 지방세 혜택 안내 - 자격 대상자 신고 안내
4 거주	이사 및 입주	- 이사 시 제공자료 (입주자 동의서, 리플렛, 열쇠, 화제 안전 검사정보, 가스 안전 인증서, 에너지성능 인증서, 주요연락처) - 이사 절차 안내, 주택 보험, 주소지 이전 서비스 안내
	단독주택 거주	- 정원관리에 대한 의무, 허가사항, 금지사항, 반려동물 관련 규정안내
	아파트 또는 복층 연립주택 거주	- 이웃주민에 대한 배려사항 안내 - 흡연, 화재위험물, 화재 및 안전시설물, 전기·가스·수도공급, 난방기·조리기구 사용에 대한 안내 - 공용공간의 관리, 고밀 지역·저밀 지역별 공용공간 청소 방법안내
	아파트에서 화재 안전	- 화재 시 대피방법, 필수 행동 안내 - 옆집, 옆동에서 화재 시 대피 방법 - 화재 예방법 안내
	아파트에서 화재 경보기	- 화재 경보기 특징, 고장 시 조치방법, 화재 경보기 배터리 교체 방법 안내
	안전과 보안	- 가스 냄새 노출 시, 화재 예방, 가스 안전, 출입문 잠금, 보안 관련 간단한 행동요령 안내
	부동산 서비스	- 컨시어즈, 보안경보 서비스 안내 - 청소, 조경관리 서비스 안내
	빈집	- 빈집이 있을 경우 조치 절차 안내
	차고와 주차	- 차고 임대, 주차 시 절차 안내
	지원 서비스	- 적응, 노인 케어, 특화 주거 등 다양한 생활지원

[표 3-13] 버밍햄시 의회 사회주택 입주자 핸드북 주요내용

구분	세부내용	
		서비스 안내
	집수리	- 집수리 프로그램 소개, 직접 수선방법 및 보상안내, 리모델링 허가 절차 안내
	소음 및 소란	- 소란 등 문제발생시 조치 방법 (이웃과 대화, 의회 연락, 중재서비스) - 좋은 이웃되기 방법 안내
	반 사회적 행위	- 반사회적 행위로 인한 불편 시 신고 방법 - 반사회적 행위에 대한 강력조치 안내 - 반사회적 행위로 인해 피해를 입은 입주자 도움 서비스 안내
	관계 정리	- 동거인과 헤어진 후 입주자 권리에 대한 지속 여부 안내, 가정폭력 등 문제로 인한 도움 안내
	집 구매	- 집구매 권리, 구매 권리 상실에 대한 안내 - 구매 비용 및 구매 시 의무 사항 안내
5 이사 가기	이사	- 버밍햄 지역 내에서 다른 집으로 이사 - 새로운 집으로 이사가능 시기에 대한 안내
	이사의 다른 방법	- 상호 집 교환 방법 및 교환 승인 절차 안내
	이사 절차	- 임대비용 정산, 수리 및 파손 시 보상비용 안내, 청소 정리 및 키 반납, 이사 시 체크리스트 제공
6 수리 안내서	누구에게 연락해야 하나	- 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 연락필요
	문 및 잠금장치	- 입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내 - 세대 출입문과 잠금장치의 수리는 입주자가 직접수행
	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 안

[표 3-13] 버밍햄시 의회 사회주택 입주자 핸드북 주요내용

구분	세부내용	
		내
	정원 및 창고(차고)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내</li> <li>- 불법설치물에 대한 제거조치 사항 안내</li> <li>- 정원 및 창고의 타입, 문 종류, 재질, 바닥재료 등 수리 시 필요한 정보 사항 안내</li> </ul>
	난방설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자에게 필요한 작동법, 교체, 관리방법 안내</li> <li>- 가스 누출 시 행동요령, 긴급연락처 제공</li> <li>- 전화 상담을 통한 수리 요령 안내</li> <li>- 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내</li> </ul>
	주방부품	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내</li> <li>- 교체, 수리 시에는 기존의 색상과 스타일을 맞춰야 함</li> </ul>
	배관 및 수도꼭지	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주방기기 추가설치에 필요한 배관, 공조, 전기등은 입주자가 스스로 마련해야함</li> <li>- 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내</li> </ul>
	지붕 및 굴뚝	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내</li> <li>- 텔레비전 수상기, 위성안테나를 지붕에 설치 시 사전에 허가 필요</li> <li>- 안테나 등은 수리 후 지정된 장소에 설치하고 이어나 사용하지 않을 제거할 수 있음</li> <li>- 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내</li> </ul>
	화장실	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내</li> <li>- 화장실 막힘 예방을 위한 행동요령 안내</li> <li>- 화장실 부품 교체 시 색상과 타입에 맞춰 교체</li> <li>- 문제 발생 예시 상황 안내</li> <li>- 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내</li> </ul>
	벽 및 천장	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자에게 부여된 관리, 수리, 교체의 범위 안내</li> <li>- 결로 관리에 대한 정보 제공</li> </ul>
	창문	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문제발생 예시상황 안내</li> <li>- 수리 및 교체 시 필요한 정보 사항 안내</li> </ul>
7 유용한 정보	배관 막힘	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반적인 정보 안내</li> <li>- 배관을 뚫기 위해 필요한 기구(bowl, jug, cup, wet rag, dishcloth, plunger, rubber gloves) 안내</li> <li>- 배관 뚫기 요령 안내</li> </ul>
	기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 스위치 재설정, 난방기기 조절, 결로, 수도관 동결과 파열, 연기감지기, 라디에이터 누수 시 필요한 일반적인 정보, 요령을 구체적으로 소개</li> </ul>
8 카운티 수리서 비스	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수리 서비스, 수리 응답 시간, 수리 서비스 기준 등을 안내</li> </ul>	
9 목록	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 서비스 전체 목록 안내</li> </ul>	
10 연락처	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거서비스 연락처</li> </ul>	

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

### 3) 지속가능한 환경기준에 의한 건축물 사용자 가이드

#### □ 개요

- 근거법 : 지속가능한 환경기준(Code for Sustainable Built Environment)
- 소관부처 및 기관 : 환경·교통·지역부, 건물연구개발부
- 목적 : 친환경 인증 건축물의 성능 유지관리
- 적용대상 : 신축(업무, 상업, 산업, 학교, 병원, 감옥 주거 등) 및 재건축(주거, 비주거) 건물
  - 영국의 BREEAM 인증은 1990년도에 처음 시행되어 현재는 전 세계 77개국에 548,917명이 전문가면허를 보유하고 있으며 등록된 인증건물은 2,249,733개에 이를 만큼 보급 확대됨(2016.8.20. 기준)

#### □ 운영체계 : BREEAM 인증제도

- 건축물성능, 건축물관리, 사용자관리 부문을 구분하여 유지관리, 건강, 에너지, 교통수단, 물, 건축자재, 쓰레기, 토지이용, 생태, 오염에 이르는 9개 항목에 대해 평가 수행
- 건축물 사용자 가이드는 인증제도의 건축물관리 부문에서 제공하는 정보로, 이에는 건축물 사용자 가이드 외에도 건축물 사용자 교육, 건축물 사용자 정보제공, 사용 및 유지관리 매뉴얼, 유지관리절차를 제공

#### □ 건축물 사용자 가이드(Building user guide) 주요내용

- 건축물 사용자 가이드는 건축물의 시설관리자 및 모든 이용자가 지속가능한 건물사용에 익숙해 질 수 있도록 유도하며 이와 더불어 사용자가 건물성능을 평가하고 인증하는데 활용하고 있음
  - 매뉴얼을 통해 평가받은 정보는 부동산투자자, 소유자, 관리자가 모두 열람할 수 있으며 지속적으로 건물의 운영 효율성 개선을 유도함

[표 3-14] 영국 BREEAM 인증제도에 의한 건축물 사용자 가이드 주요내용

구 분		항 목	내 용
1	건축물	일반건축물정보	- 건물 위치, 계획특징, 층별 도면, 지역 인프라

[표 3-14] 영국 BREEAM 인증제도에 의한 건축물 사용자 가이드 주요내용

구 분		항 목	내 용
	서비스 정보		시설 등을 설명 하고 방문객 정보, 건물내 공용시설에 대해 설명
		건축물 환경	- 난방, 냉방, 환기, 조명 및 음향에 대한 세부정보를 제공 - 냉난방 기기별로 분배, 조절에 대한 방법을 벽, 바닥, 천장 별로 간략하게 설명하고 공급시간, 설정온도, 사용자 조절 세부사항 등을 설명
		리프트와 에스컬레이터	- 리프트와 에스컬레이터 도면, 용량, 위치, 작동 방법, 비상시 정지방법 설명 - 고장 및 오류, 화재시 대처방법 설명
		보안시스템	- 보안시스템 작동 권한 및 담당자 정보, 수동 또는 자동 활성화 방법, 시간별 출입방법, 외부 보안시스템 정보 제공
2	응급 상황 시 정보	화재 대응 및 경보장치	- 화재 경보 및 알람 종류 안내
		화재 대피 절차	- 화재 시 탈출경로 및 탈출구 도면정보 제공 - 화재 시 대피 절차 - 각종 소방장비의 사용법 안내
		응급 처치	- 담당 책임자 및 연락처 정보 안내 - 상황별 응급처치 교육자료 안내
3	건물시설 및 환경정보	정책과 실행	- 해당 기관의 정책 및 건물 내 연락망 등 개요 안내 - 매점, 다과, 음료 장소 및 자판기 정보 안내
		에너지 및 환경 계획	- 에너지 및 환경관련 정책과 지침 정보 제공
		연간 건축물 에너지 소비량	- 주 난방 연료 및 보조 연료에 대한 세부정보 안내 - 가스, 전기의 공급관리와 모니터링 정보 안내 - 저탄소 제로 기술과 신재생에너지 정보 및 관련 인증서 보고서 정보 안내 - 환경 평가 관련 방법 내용 안내
		에너지 보존	- 에너지 효율 및 보존에 영향을 미치는 관련 정보 안내
		기계설비	- 수동 또는 자동 블라인드 조정방법 안내 - 계절별 블라인드 사용법 안내 - 패시브, 액티브, 혼합 방식의 환기방법 안내 - 모드별 에너지 절약, 보존 방법 안내
		전기설비	- 전기사용을 최소화 할 수 있는 조명 정보 안내 - 조명 시설과 다른 시설의 혼합 사용 방법 안내 - 비상조명, 무정전 전원 공급장치 정보 안내 - 에너지 절약, 보존 방법 안내
		통신설비	- 전화, 인터넷 사용 정책과 절차 안내 - 컴퓨터(이더넷, 와이어리스) 정보 안내 - 회사 네트워크 옵션 안내
4	물 관리	상하수도 계획	- 물공급 및 관리 전략 소개 - 상수도 계량 정보 안내 - 중수도, 빗물활용 등 물절약 기능 안내

[표 3-14] 영국 BREEAM 인증제도에 의한 건축물 사용자 가이드 주요내용

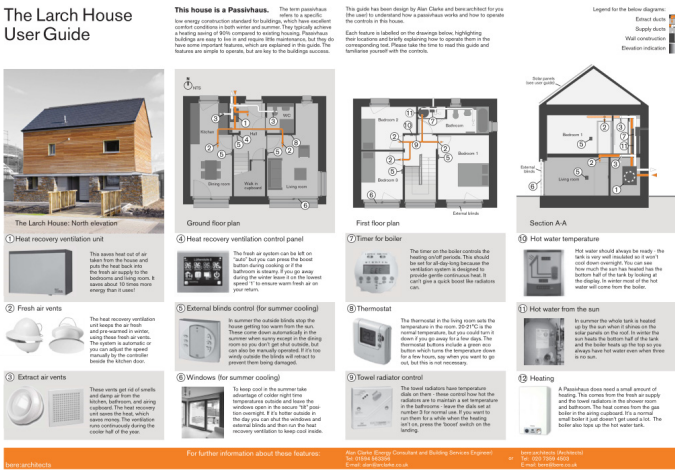
구 분		항 목	내 용
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- 옥내 조경, 옥외 조경수 공급 안내</li> <li>- 누수사례 및 누수 시 대응 절차 안내</li> </ul>
		음용수 공급 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 음용수 위치, 냉수, 생수 및 온수 공급 위치 정보 안내</li> <li>- 차단밸브., 절수형 수도꼭지, 센서 수도꼭지, 물 없는 소변기 등 수도 절약기능 정보 안내</li> </ul>
5	자재 및 폐기물 관리	자재 구매 정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자재의 출처와 명확한 사양정보 제공</li> <li>- 재활용 자재 사용 정책 안내</li> </ul>
		폐기물 관리 정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 재활용 시설 정보 안내</li> <li>- 재활용 가능한 폐기물 종류 및 사양에 대한 안내</li> <li>- 재활용 수집 장소 위치, 운영시간, 배출방법, 수집 정보 안내</li> </ul>
6	교통정보	교통편	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 버스정류장, 기차역, 택시정류장 정보를 지도에 표시하여 안내</li> <li>- 운행 시간표, 승차권 금액을 알려주는 웹사이트를 링크하여 안내</li> <li>- 카풀, 카셰어 등 대체수송수단 정보를 연계 안내</li> </ul>
		주차	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물 내 외부 주차장 위치 및 세부사항 안내</li> <li>- 방문자전용, 카셰어링주차장, 일반직원 주차장 정보 안내</li> <li>- 보행자 및 자전거 이용자를 위한 자전거 보관소 및 보행길·자전거길 정보 안내</li> </ul>
7	재조정 및 리모델링	재조정 및 증축	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존건물의 확장 및 업그레이드를 위한 설계하중, 점유밀도, 디자인 수준, 기존건물의 한계 정보를 안내</li> <li>- 재조정 및 증축으로 인한 재료와 폐기물 관련 정보(5.자재 및 폐기물 관리) 안내</li> </ul>
		가구의 재배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가구 이동 및 추가, 파티션 및 선반 추가, 거주밀도 변화로 인해 발생할 수 있는 환경영향(난방, 냉방, 환기, 조명, 음향 등)에 대한 모든 정보 제공</li> </ul>
8	유지보수 신고	요구 절차	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 온도 설정 및 환기 등 조절 요구에 대한 규칙 안내</li> <li>- 조명조절, 수도누수, 창문 미개폐, 블라인드 고장 등 일반적인 유지보수 요구 사항 안내</li> <li>- 전원공급장치, 전화 인터넷 연결, 화장실 막힘 등 운영 유지 보수 요구 사항 안내</li> <li>- 또는 이밖에 긴급한 요구사항 안내</li> </ul>
		책임 당사자	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시설 관리자, 설비 유지보수 관리자, 행정 관리자, 보건 및 안전 책임자, 헬프 데스크 담당자 별 연락처 정보 안내</li> </ul>
9	훈련	의무교육	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신입사원, 신규 입주자, 방문자, 계약자를 위한 건물 안내</li> <li>- 건물의 서비스에 대한 전문 교육 안내</li> <li>- 비상절차에 대한 교육 안내</li> </ul>
		추가교육	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 혁신적인 에너지 절약 방법 및 장비에 대한 교육 안내</li> <li>- 사회적인 책임을 다하기 위한 다양한 교육 및 훈련에 대한 안내</li> </ul>

출처 : www.bsria.co.uk, Building Manuals and Building User Guides



□ 라크 패시브 주택 사용자 가이드 사례

- 시설의 위치도 및 각 시설별 사용설명 등 총 12개 시설의 사용설명을 제시
- 건축사사무소가 작성하여 건축물 사용자에게 제공함



[그림 3-4] Larch House 사용자 가이드

출처: Larch House 사용자 가이드

[표 3-15] 라크 패시브 하우스 사용자 가이드

구분		주요내용		
		성능	사용방법	위치
설비 개요	개요	○		
	① 전열교환 환기유닛	○	○	○
	② 환기구(급기)	○	○	○
	③ 환기구(배기)	○	○	○
	④ 열회수 환기제어 패널	○	○	○
	⑤ 외부 블라인드 제어장치(여름 냉각용)	○	○	○
	⑥ 창문(여름 냉각용)	○	○	○
	⑦ 보일러 타이머	○	○	○
	⑧ 온도조절장치	○	○	○
	⑨ 수건 방열기 제어장치	○	○	○
	⑩ 급기 및 온수온도	○	○	○
	⑪ 태양열 온수기	○	○	○
	⑫ 난방기	○	○	○
연락처	에너지 컨설팅 및 건물관리 전문회사	- 담당자명		
		- 전화번호 및 이메일 주소		
	건축사사무소	- 전화번호 및 이메일 주소		

## 4. 일본 건축물 정보제공 메뉴얼

### 1) 맨션 이력 정보시스템 (マンションみらいネット(Mansion Mirai (未来Net))

#### □ 개요

- 근거법 : 집합건물의 구분 소유 등에 관한 법률
- 소관부처 및 기관 : 국토교통성 주택국 시가지 건축과 맨션정책실, 재단법인 맨션관리센터
- 목적 : 맨션의 합리적인 유지관리 촉진, 중고맨션의 거래 활성화
- 적용대상 : 맨션(공동주택)

#### □ 운영체계 : 맨션 미라이넷

- 각 맨션 관리조합의 운영현황 등을 맨션관리센터에 등록하고 등록정보를 인터넷을 통해 열람하고 활용
  - 시스템을 통해 구축한 여러 맨션의 현황 및 통계를 참고하여 해당하는 맨션의 수선 공사를 객관적이고 계획적으로 실시함
  - 또한 여러 맨션의 이용정보를 비교 분석하여 해당하는 맨션의 적정 수선 공사비 및 장기수선충당금 확보를 위한 입주자의 합의 도출이 용이함
  - 건축물의 과거 관리정보를 맨션관리센터를 통해 생애주기별로 정보의 단절 없이 안전하게 보관하고 활용함

[표 3-16] 일본 국토교통성의 주요 맨션관리정책

법 제도	주요 내용
맨션관리의 적정화 추진에 관한 법률	- 맨션관리에 대한 정부, 지방자치단체의 지원근거를 마련하고 맨션관리사, 맨션관리업무주임자 등의 전문자격증 제도를 신설
맨션관리표준지침	- 맨션의 관리운영을 위한 기본사항을 망라하고 해당항목에 대하여 표준적인 대응과 바람직한 대응을 제시하여 관리조합으로 하여금 활동하도록 함
장기수선계획 작성 가이드 라인	- 장기수선계획의 작성 및 조정, 장기수선충당금의 설정과 관련한 지침을 마련하여 관리조합으로 하여금 맨션의 계획공사를 적절하게 실시하도록 함

[표 3-16] 일본 국토교통성의 주요 맨션관리정책

법 제도	주요 내용
맨션종합조사 실시(5년마다)	- 맨션관리의 실태를 파악하여 정책에 반영하기 위하여 관리조합의 맨션 운영관리현황, 맨션 거주자의 관리에 대한 의향 등을 조사함
맨션표준관리규약 · 맨션표준관리규약위탁계약서 마련	- 맨션표준관리규약 및 맨션 표준위탁관리계약서는 관리조합이 관리규약을 작성하고 위탁관리계약을 체결할 때에 표준 지침으로 활용하여 관리 운영을 효율적이고 합리적으로 실시하도록 하기 위함

출처 : 김정인 2010, 주거문화연구소 해외주택동향 보고

#### □ 맨션 미라이넷 주요내용

- 건물의 일반개요, 관리위탁, 관리조합운영, 수지회계, 관리규약, 수선계획, 수선이력, 보관서류, 기타, 용어해설 등 10개 분야의 정보 제공

[표 3-17] 맨션 미라이넷의 기존 맨션 정보 등록·관리 항목

분 류	항목	주요 내용
I	맨션 개요	- 맨션명 - 관리조합의 소개 - 관리조합 홈페이지 - 소재지 - 관리조합명 - 부지(등기부상 면적 : 면적, 권리 방식) - 건축면적, 연면적(등기부상 면적) - 전용부분의 구성 - 건물의 구조, 층수 - 신축년월일 - 부속시설 등 - 주택성능(내진대책, 단열대책, 배리어프리, 주택성능평가서, 기존주택성능평가서) - 신축시 관계자 정보
II	관리 정보	- 관리체계 - 관리조합운영 - 공용부분의 보험
III	회계정보	- 회계전반에 대한 정보 - 관리비 등에 대한 정보
IV	관리규약	- 관리규약의 발효 - 부지, 건물, 부속시설, 공용부분의 범위 - 주차장 사용 - 부지와 공용부분의 관리 및 관리조합이 사용하는 전용 사용부분의 관리 - 창틀, 유리, 현관문 등의 주택성능향상을 위한 공사

[표 3-17] 맨션 미라이넷의 기존 맨션 정보 등록·관리 항목

분 류	항목	주요 내용
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리비 및 장기수선충당금에 관한 납입의무와 분할 청구금지</li> <li>- 의무 위반자에 대한 조치 및 위반 행위에 대한 권고·지시 등</li> <li>- 장기수선충당금의 사용범위</li> <li>- 장기수선충당금과 관리비의 구분관리</li> <li>- 관리조합의 의무</li> <li>- 총회의 의결사항 등</li> <li>- 전유부분의 수선을 실시하는 경우 취급 방법</li> <li>- 애완동물 사육</li> <li>- 금지사항 등</li> <li>- 의결권 비율, 비용부담 비율, 부지·공용부분의 전용사용권 등 예외 규약</li> <li>- 규약조항</li> <li>- 규약조정</li> </ul>
V	장기수선계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 장기수선계획의 작성 및 조정 시기</li> <li>- 장기수선계획서의 계획 기간</li> <li>- 장기수선계획서를 작성 시 조사·진단</li> <li>- 수선공사비 산출</li> <li>- 장기수선계획서의 내용(옥상방수, 외벽, 바닥방수, 건구·금구 등, 배수설비, 급수설비, 가스설비, 공조·환기설비 등, 전기설비, 정보통신설비, 소방설비, 승강기설비, 입체주차설비, 외부·부속시설, 진단·설계·감리 등 비용, 장기수선계획작성비용, 기타, 업그레이드 공사(내진개수공사, 저에너지개수공사, 방범개수공사, 베리어프리개수공사, 전기용량증설공사, TV수신시스템개수공사, 인터넷 도입공사))</li> <li>- 수지계획서 작성</li> <li>- 장기수선계획서에 예상되는 공사 내역 중 미 실시 공사 누적계액</li> <li>- 장기수선계획서에 계상되는 전기간의 수선공사비용계액</li> </ul>
VI	수선이력	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 내진진단</li> <li>- 건물·설비에 관한 정기적인 점검</li> </ul>
VII	서류보관사항	-
VIII	서류보관	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 내진진단</li> <li>- 준공도서</li> <li>- 기타</li> <li>- 관리조합운영</li> <li>- 법적점검</li> </ul>
IX	등록자·점검자 정보	-
X	관리정보이력등록	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리관련</li> <li>- 회계관련</li> <li>- 규약관련</li> <li>- 임원명부(비공개정보)</li> <li>- 자유기재란</li> </ul>

출처 : 김수업 외 2013, 공동주택 생애주기에 따른 중장기 관리전략 연구 p 151

## 2) 공단주택법에 의한 공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼

### □ 개요

- 근거법 : 일본공단주택법
- 소관부처 및 기관 : UR 도시기구
- 목적 : 공공임대주택 단지의 효과적인 유지관리를 위한
- 적용대상 : 공공임대주택(구 공단주택)

### □ 운영체계 : 사용자 유지관리 매뉴얼

- 주택의 관리는 사용자의 부담으로 실시하는 유지관리와 상황을 조사 후 관리자가 실시하는 유지관리로 구분
- 주택 이용자는 수리나 교체 시에 UR도시기구가 정한 규격 및 사양에 따라야 하도록 하며, 벽, 바닥, 창호, 욕조, 설비, 비품 등에 관해 구체적인 정보를 제공함
- 관리자는 공용부분의 각종 부재를 수리 또는 정기적으로 점검하여 발견된 고장은 즉시 보수하는 것을 원칙으로 함
  - 외벽도장, 지붕단열방수, 발코니마루 방수, 급수관 교체, 세대난간 등 철재 도장과 같은 정상수선의 경우 사용자의 신청을 받아 조사 후 관리자가 보수함

[표 3-18] 일본 UR도시기구 관리자의 관리대상 및 관리기준

관리대상	관리기준 및 수선사항
외벽도장	- 대체로 18년 이상 경과 하였을 때, 모르타르가 탈락, 균열이 현저한 외벽, 공용부분(아래층, 계단 등)을 수선 후 동단위로 전면도장
지붕 단열 방수	- 대체로 12년 이상 경과 하였을 때, 방수층의 누수 우려가 있는 세대의 전체 동단위로 단열 방수
계단실 마루 등의 방수	- 대체로 18년 이상 경과 하였을 때, 모르타르등의 균열이 현저하고, 누수의 우려가 있는 계단실 마루를 동 단위로 전면 도막 방수
계단 난간의 설치	- 건축 기준법 등에 의한 유효 폭을 고려하여 안전 난간으로 보수 보강
발코니마루	- 대체로 18년 이상 경과 하였을 때, 모르타르등의 균열이 현

방수	저하고, 누수의 우려가 있는 발코니 마루를 동 단위로 전면 도막 방수
난간 등 철부 도장	- 강철 제품 난간은 대체로 3년 이상, 창호는 대체로 6년 이상 경과하였을 때 도장의 벗겨짐이 심각한 것을 단지 단위로 전면 도장
급수관 교체	- 옥외관은 대체로 18년 이상, 옥내관은 대체로 25년 이상 경과했을 때, 붉은 색의 녹이 많이 발생한 관을 단지 또는 동단위로 교체
잡배수관 교체	- 대체로 18년 이상 경과 하였을 때, 관내 부식 등으로 누수의 우려가 있는 부엌이나 화장실 배수관 등을 동단위로 교체
TV 공동시청 설비 교체	- TV 공동 시청 설비의 안테나는 대체로 6년 이상, 증폭기는 10년 이상 경과 하여 수신 상태가 좋지 않은 경우 교체
조명기구 교체	- 대체로 10년 이상 경과 하였을 때, 기능 약화가 현저한 공용부분(복도, 계단 등) 건물 밖의 조명기구를 단지 또는 동 단위로 교체

출처: 지장훈 외, 2010, 선진사례를 통한 장수명 공동주택의 유지관리 방향성

검토-일본 UR도시기구의 SI주택을 중심으로

## □ 사용자 유지관리 매뉴얼 주요 내용

[표 3-19] 일본 UR도시기구의 사용자 유지관리 매뉴얼 주요내용

건축물 요소	종별	건축물 요소	종별
외부	- 다다미 마루	벽	- 타일
창호	- 창호지, 맹장지, 문지 - 장지 문살 및 마루턱, 욕실의 옥내 접하는 창, 욕실, 변소, 헛간 문, 미닫이, 창호의 부속 철물 및 유리 등	바닥	- 타일 - 카페트 및 합성수지계 바닥재
외부창호	- 목재 - 강철제품 및 스테인레스제 - 알루미늄제	급배수설비	- 세면기 - 수세기 - 변기 등 - 각종 급수, 급탕마개 - 온수 콘센트 - 세면기 등 - 배수 트랩 - 발코니 배수목명
욕조 외	- 목욕탕 - 급탕기 - 그 외 욕조의 뚜껑, 배수마개, 패킹류 등	전기설비	- 전구 등 - 백열등 기구 - 각종 플레이트 - 각종 스위치 - 콘센트

			- 버저, 버튼 등 - 텔레비전용 실내 단자 등 - 어스 단자 - 전기 쿠킹 히터
비품 외	- 탈수선반, 찬장, 신발장 - 화장도구상자 - 가스대 및 조리대 - 펌프, 환대, 행거용 볼트 등 - 커튼 레일 및 러너 - 우체통 및 우유 접수실 명패 - 헛간, 마루 밑 수납고 - 수납 유닛 - 테이블, 데스크 및 베드 - 인공잔디	환기설비	- 부엌 환기팬 및 파이프 팬 - 레인지 팬 및 배기·환기용 팬
		가스설비	- 가스마개 - 가스 풍로
		환기건조설비	- 환기 건조기 - 행거 파이프

출처: 지장훈 외, 2010, 선진사례를 통한 장수명 공동주택의 유지관리 방향성  
 검토-일본 UR도시기구의 SI주택을 중심으로

### 3) 일본 민간임대주택 장기우량주택인정제도에 의한 주택이력정보 기록

#### □ 개요

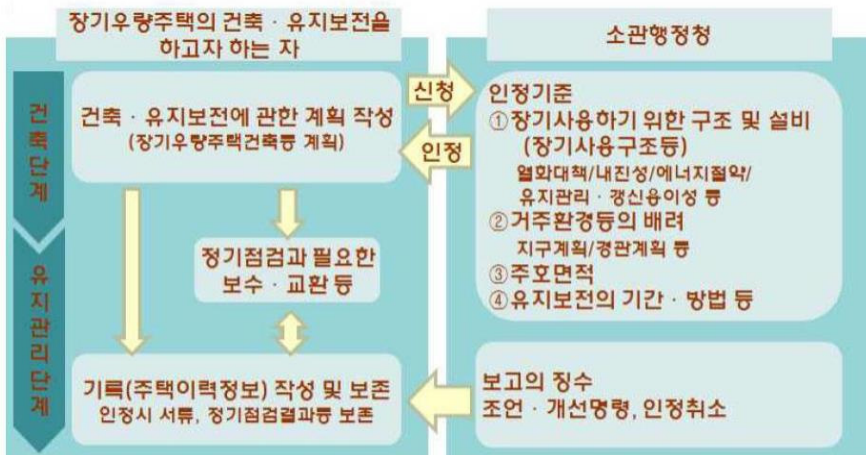
- 근거법 : 장기우량주택 보급촉진에 관한 법률, 장기우량주택보급촉진에 관한 기본적인 방침(2009년 고시), 장기 사용구조 등으로 하기 위한 조치 및 유지보전방법 기준·평가방법
- 소관부처 및 기관 : 행정청
- 목적 : 장기간에 걸쳐 양호하게 사용할 수 있는 주택 보급, 환경부하저감을 도모하면서 양질의 주택재고를 미래세대에 물려주어 풍요로운 생활을 영위하도록 함
- 적용대상 : 200년 이상 내진성, 내구성, 가변성을 실현하는 민간임대주택

#### □ 운영체계

- 장기우량주택의 인정을 요청하는 건축주(건축물 소유주) 등이 건축단계에서 ‘장기우량주택건축의 건축 등에 관한 계획’을 제출하여 인정기준 여부의 심사를 받아 장기우량주택으로 인정받게 되면, 유지관리단

계에서 건축주가 직접 주택이력정보 등을 기록하고 소관행정청이 이를 지도 감독

- 장기우량주택에 대해 소득세 공제혜택, 부동산 취득세 공제, 등기비용 및 고정자산세 감면 등의 혜택이 적용되며, 다양한 금융지원혜택이 있음



[그림 3-5] 장기우량주택 건축 및 유지관리 절차

출처: 김수압 외 2013, 공동주택 생애주기에 따른 중장기 관리전략 연구

## □ 일본의 장기우량주택 인정기준 항목 및 특징

- 건축주가 기록하는 주택이력정보의 종류 및 주요내용은 구조관련 노후화 대책, 내진성, 유지관리·갱신의 용이성, 가변성, 고령자 대책, 에너지절감 대책, 거주환경 및 주호면적, 유지보전계획의 9개 분야로 장기우량주택 인정기준과 연계되어 있음

[표 3-20] 장기우량주택 인정기준 항목 개요

기준항목		주요 특징
1	열화대책	- 여러 세대에 걸쳐 주택의 구조물을 사용할 수 있는지, 통상 예상되는 유지 관리 조건 하에서 구조물의 계속 사용 기간이 적어도 100년 정도 되는 조치
2	내진성	- 지진에 대해 계속 이용을 위한 보수의 용이 화를 도모 하기 위해 손상 수준의 저감을 도모한다. 대규모 지진력에 대한 변형을 일정 이하로 억제하는 조치를 강구
3	유지관리,	- 구조물에 비해 수명이 짧은 인테리어·설비에 대한 유지



[표 3-20] 장기우량주택 인정기준 항목 개요

기준항목		주요 특징
	갱신 용이성	관리 (청소 · 점검 · 보수 및 업데이트)를 쉽게 하기 위해 필요한 조치를 강구
4	가변성	- 거주자의 라이프 스타일의 변화 등에 따라 구조 변경이 가능한 조치를 강구
5	베리어 프리	- 향후 Barrier free개수에 대응할 수 있도록 공용 복도 등에 필요한 공간을 확보
6	에너지 효율	- 필요한 단열 성능 등의 에너지 절약 성능을 확보
7	주거환경	- 양호한 경관의 형성 기타 지역의 거주 환경을 유지 및 향상에 배려
8	주호면적	- 좋은 생활 상태를 보장하기 위해 필요한 규모를 고려
9	유지보전계획	- 미래를 내다보고, 정기적인 점검 · 보수 등에 관한 계획을 책정

출처: 김수업 외 2013, 공동주택 생애주기에 따른 중장기 관리전략 연구

## 5. 소결

### 1) 종합분석

#### □ 운영기준

[표 3-21] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼의 운영기준

국가	사례	근거법	운영기준
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼	건축법	건축물 유지관리점검 세부기준
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	녹색건축물 조성 지원법	녹색건축인증기준
	공동주택 유지관리 매뉴얼	주택법	시설물 유지관리지침
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼	주택법	건강친화형 주택건설기준
	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼	-	구조안전점검기준
	우리집 사용설명서	-	-
	공동주택 입주자 가이드	-	-
	내집사용설명서	-	-
영국	빌딩 로그북	건축법 건축물 에너지 성능법	TM31 빌딩 로그 북 톨킷
	사회주택 입주자 핸드북	지방정부와 주택에 관한법	-
	건축물 사용자 가이드	지속가능한 환경기준(CSBE)	BREEAM 인증제도 <sup>8)</sup>
일본	맨션 미라이넷	집합건물의 구분소유 등에 관한 법률	-
	공공입대주택 사용자 유지관리 매뉴얼	공단주택법	-
	주택이력정보 기록	장기우량주택 보급촉진에 관한 법률	장기우량주택인정제도

8) BREEAM 원명은 Building Research Establishment Environmental Assessment Method임

## □ 건축물 정보구축 및 제공 목적

- 해외 관련제도는 건축산업의 표준화, 건축물 유지관리산업 활성화, 건축물의 성능 및 수명 관리, 자산 가치의 향상, 공정하고 책임 있는 건축물 거래를 통한 건축물 이용단계의 소비자의 권리 보호 및 부동산의 공정한 거래질서를 확립 등 다양한 정책목표에 초점을 맞춤
  - 예를 들어, 영국 빌딩로그북은 유지관리자의 건축물 이해도 제고, 건물 인수과정 기록, 에너지성능 데이터 구축, 생애주기 수선기록 및 성능기록화, 건축물 거래 및 대수선 시 정확한 정보제공, 건축산업 표준화, 이용자 만족도 제고 및 생활편의 지원 등 정책의 목표가 매우 광범위하고, BREEAM 인증제도는 파생된 다양한 건축물 이용정보와 매뉴얼을 통해 건축물의 자산가치와 성능을 지속적으로 높이는 것을 목표로 함
  - 일본의 맨션 미라이넷은 생성된 종합정보(관리, 계약, 건축물도면, 수선이력 등)를 조합원이나 이용자 부동산 거래 시 검색하고 활용할 수 있도록 하고 있으며, 장기우량주택인정제도는 주택이력정보를 통해 200년 이상 유지될 수 있는 내진성능, 내구성, 가변성을 확보하는데 목적을 둠
- 이렇게 볼 때 해외의 경우 공공의 관점에서 건축물의 법적 기준 유지, 인증제도의 목적에 따른 건축물 성능 유지, 이용자의 관점에서 유지관리 편의 도모, 건축산업 관점에서 부동산 거래시장의 공정성 제고, 정보 공유를 통한 건축산업 발전 등 건축물과 관련된 공공영역, 이용자 영역, 산업영역의 다양한 관점에서 관련주체의 필요 및 편의를 위한 정보제공 목적을 제시하고 있음
- 이에 비해, 국내의 현행 건축물 이용정보 관련규정은 예방 보전적인 유지관리 및 안전점검, 자산가치 향상을 위한 건축물 성능향상과 수명의 연장을 유도하기 위한 관리 목적에 국한되는 경향임
  - 다시 말해, 건축물의 소유자 또는 관리자가 해당 건축물, 대지, 건축설비를 관계법규에 적합하도록 유지·관리하는 것에 있기 때문에, 건축물의

유지관리과정에서 일어나는 유지보수행위에 대한 내용보다는 건축물 준공 후 합부로 개조하거나 변경하는 법행위를 방지하고 적법하게 유지하도록 하기 위한 시각에 제한되어있음

- 이에 따라 시장에서 유지관리 서비스가 작동하지 않는 건축물에 대해서는 정책의 사각지대가 발생하고, 소비자의 경우 발생하는 손해에 대한 정당한 청구를 위한 관련정보를 확보하기 어려운 문제를 가중시킴

#### □ 건축물 정보구축 대상

- 영국은 신축 및 대수선하는 모든 건축물에 대해, 일본은 민간임대주택 등 유지관리가 어려운 건축물에 대해서도 건축물 정보 기록 및 구축
- 이에 비해, 우리나라의 경우 특정 성능의 건축물을 대상으로 하는 경우와 일반적으로 유지관리 및 안전점검을 목적으로 하는 다중이용 건축물, 연면적 3,000㎡이상 건축물, 300세대 이상 또는 150세대 이상의 승강기 또는 중앙집중식 난방방식의 공동주택에 한정

[표 3-22] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼의 운영목적 및 적용대상

국가	사례	운영목적	적용대상
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼	- 기존 건축물 유지관리 및 안전점검 체계화	- 다중이용 건축물 - 집합건축물로 연면적 합계 3,000㎡ 이상 - 조례로 정하는 다중이용업 용도 건축물 - 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	- 건축물 환경친화 정도 평가·인증	- (자발적) 신청 건축물
	공동주택 유지관리 매뉴얼	- 시설 및 입주자 생활 규범 관리	- (의무) 300세대 이상 또는 150세대 이상으로 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식(지역난방 포함)의 공동주택(주택법 제16조 및 같은법 시행령 제15조)
	건강친화형 주택이용자 매뉴얼	- 건강친화형 주택의 쾌적한 주거환경 조성	- 500세대 이상 주택건설사업

			- 500세대 이상 주택 리모델링 사업
	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼	- 노후 소형주택의 안전 점검	- LH 다가구매입임대주택
	우리집 사용설명서	- 입주자 생활편의 및 안전 확보	- 관할지역 공동주택
	공동주택 입주자 가이드	- 입주자 생활편의 및 안전 확보	- 해당 공동주택
	내집사용설명서	- 건축주와 건축사 간 신뢰구축 - 양질의 건축서비스 제공 - 이용자의 유지관리 편의 지원	- 해당 주택
영국	빌딩 로그북	- 유지관리자의 건축물 이해도 제고 - 건물 인수과정 기록 - 에너지성능 데이터 기록 - 생애주기 수선기록 및 성능기록 - 건축물 거래 및 대수선 시 정확한 정보 제공 - 건축산업 표준화 - 이용자 만족도 제고 및 생활편의 지원	- 신축 및 대수선 건축물
	사회주택 입주자 핸드북	- 사용자의 책임있는 유지관리 - 공공임대주택의 장수 명화	- 지방정부 및 시의회 소유 사회주택
	건축물 사용자 가이드	- 친환경 인증 건축물의 성능 유지관리	- 신축 및 재건축 건축물
일본	맨션 미라이넷	- 합리적인 유지관리 - 중고 맨션 거래 활성화	- 맨션(공동주택)
	공공임대주택 사용자 유지관리 매뉴얼	- 효과적인 유지관리	- 공공임대주택
	주택이력정보 기록	- 양질의 주택재고 구축	- 200년이상 내진성, 내구성, 가변성을 갖춘 민간임대주택

## □ 정보 제공대상 및 제공범위

- 우리나라의 경우 공공, 유지관리 점검자, 관리자, 이용자 대상의 건축물 정보제공 매뉴얼이 있으며, 관리자 및 이용자의 매뉴얼을 구분하는 경우(제로에너지 공동주택, 건강친화형 주택, 우리집사용설명서, 내집사용설명서)와 구분하지 않은 경우(공동주택)가 있음
- 우리나라에서 관리자에게 맞추어 제공하는 정보범위는 설계도서, 시방서, 건축물 현황, 성능, 설비, 관리·점검방법, 매뉴얼이며, 이용자에게 맞추어 제공하는 정보범위는 도서(평면도), 관리방법, 연락처, 이용방법, 생활기준임
- 영국의 경우 건축물 서비스 엔지니어협회, 건축사, 시설관리자, 개발업체, 부동산중개인, 건축자재업체, 이용자 대상의 건축물 정보제공 매뉴얼이 있어 건축물 정보를 제공받는 대상이 매우 다양하고 폭넓으며, 관리자 및 이용자의 매뉴얼을 구분하는 경우(사회주택, 친환경인증 건축물)와 구분하지 않은 경우(모든 건축물)가 있음
- 관리자와 이용자에게 모두 제공하는 정보범위는 설계도서, 공문서, 건축물 현황, 계약자료, 관리방법, 거주자정보이며, 이용자에 맞추어 제공하는 정보범위는 건축물현황, 주변현황, 관리방법, 이용방법, 리모델링 방법, 이용방법, 관리방법임
- 일본의 경우 공공, 관리자, 이용자 대상의 건축물 정보제공 매뉴얼이 있으며, 관리자 및 이용자의 매뉴얼을 구분하는 경우(중고 공동주택, 공공임대주택)와 구분하지 않은 경우(장수명 인증주택)가 있음
- 관리자와 이용자에게 모두 제공하는 정보범위는 건축물 현황, 관리방법이며, 이용자에게 맞추어 제공하는 정보범위는 건축물현황, 관리방법, 공문서, 이용방법임
- 우리나라의 경우 정보 제공대상이 공공, 관리자, 일부 건축물의 이용자에 한정되어 건축서비스산업과 관련성이 낮으나, 영국의 경우(빌딩로그북) 관련협회, 건축사, 시설관리자, 개발업체, 부동산중개인, 건축자재업체, 이용자로 건축서비스산업 관련 직종과 긴밀하게 연계되

어 있는 것이 특징임

- 국내외사례를 볼 때 관리자 뿐 아니라 이용자에게도 기본적인 설계도서를 제공하는 것이 건축물의 유지관리 및 이용편의 제고에 중요함
  - 우리나라 제로에너지 공동주택은 관리자에게 최종시공도면과 시방서를 제공하도록 하고 있으며, 이외의 경우 최소 평면도는 갖추는 것을 중시하고 있음

[표 3-23] 국내외 건축물 정보제공 매뉴얼의 정보 제공범위 및 수혜자

국가	사례	정보 제공범위	정보 이용자
한국	건축물 점검 및 유지관리 매뉴얼	- <b>(건축물 현황)</b> 옹벽, 지반, 조경, 공개공지, 도로, 담장 등, 건폐율, 용적률, 공지, 높이, 지붕, 광고물, 구조, 옥상, 내진설계 - <b>(성능)</b> 복도·계단·출입구 성능, 옥상광장, 방화문·셔터·구획, 경계벽, 배연설비, 내화구조, 방화벽, 외벽, 창호, 내부마감재, 외부마감재, 지하층 소방설비, 단열성능, 창호기밀성, 친환경인증, 지능형인증, 에너지효율등급 인증 등 - <b>(설비)</b> 급수·배수·냉방·난방·환기·공기조화·피뢰·방송·전기설비, 승강기	- 공공 - 유지관리 점검자
	제로에너지 공동주택 운영관리 매뉴얼	- <b>(도서)</b> 최종시공도면, 시방서 - <b>(관리방법)</b> 옥상방수 점검·보수방법, 구조체·비내력벽체 점검방법 - <b>(매뉴얼)</b> 설비 및 조경 유지관리매뉴얼, 냉난방열원 및 급탕설비 매뉴얼	- 관리자
		- <b>(도서)</b> 평면도 - <b>(관리방법)</b> 냉난방·급탕·가스설비 자료, 급수·배수·위생 관련자료, 조명·전기설비·정보통신설비 관련자료, 점검 및 교체방법, 운전방법, 예방보전방법 - <b>(연락처)</b> 장비·설비설치업체 및 유지관리 담당자 연락처 - 생활 에티켓	- 이용자
	공동주택 유지관리 매뉴얼	- <b>(관리방법)</b> 공용시설물 관리, 일선수선작업, 안전관리, 주차장 관리, 정원·수목 관리, 청소·쓰레기·소독·경비 관리 - <b>(비용)</b> 관리비징수, 회계관리, 입주	- 관리자 - 이용자

		자대표회의 및 관리규약 운영 - 공동생활규범 운영지원, 각종 주민 자치조직 운영지원 등	
	건강친화형 주택 이용자 매뉴얼	- <b>(이용방법)</b> 환기설비 자재·장비 사용방법, 가전제품 작동방법 - <b>(관리방법)</b> 환기설비 유지관리 방법, 결로방지방법, 오염물질 저감자재 성능유지 주의사항	- 이용자
	LH 다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼	- <b>(관리방법)</b> 옹벽, 지반, 주택구조 보수·보강 방법, 안전점검 항목	- 관 리 자 (LH)
	우리집 사용설명서	- <b>(이용방법)</b> 단지개요, 입주 시 유의사항, 입주후 처리사항, 출입구, 보안시설, 가스·급배수·조명시설, 동체감지기, 전화 등, 무인경비시스템, 기타 생활안내 - <b>(관리방법)</b> 마루관리, 결로 및 곰팡이 예방법, 안전사고 예방법	- 이용자
	공동주택 입주자 가이드	- <b>(생활기준)</b> 에티켓, 입주절차, 입주후 확인사항, 출입구, 관리비·쓰레기처리, 공동생활 안내, 입주자대표회의 및 관리규약 - <b>(이용방법)</b> 범위, 절차 및 기간, 요구주체, 월패드 등 시설물 사용설명서 - <b>(관리방법)</b> 관리규약	-
	내집사용설명서	- <b>(도서)</b> 각 층 평면도 - <b>(이용방법)</b> A·S연락처, 사용설명서(방부목, 온돌마루, 수도동파, 그림·커튼봉, 보일러, 내외부하수구, 수도검침, 공용부 전기), 조명사항(램프사양, 교체방법), 실내 마감재, 주방가구, 욕실가구, 문, 외부마감재의 제품코드 등	- 이용자(입주자)
영국	빌딩 로그북	- <b>(도서)</b> 설계도서 - <b>(공문서)</b> 관련법규, 건물 에너지성능 기록, 유지관리 점검결과, 실내 대기질, 인증서 등 - <b>(건축물 현황)</b> 건물 연혁, 건물개요, 건물 설계현황, 점용면적, - <b>(계약자료)</b> 원청 계약, 커미셔닝, 제출자료, 준수사항 - <b>(관리방법)</b> 물관리, 쓰레기 관리, 제어장치 - 거주자 정보	- 건축물 서비스 엔지니어 협회 - 건축사 - 시설관리자 - 개발업체 - 부동산 중개인 - 건축자재업체 - 이용자(입주자)



	사회주택 입주자 핸드북	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(관리방법)</b> 건물 파손시 수리·교체절차 및 비용, 공간별 청소·유지관리 주체, 주기 및 방법, 경보알람 점검방법</li> <li>- <b>(이용방법)</b> 공동생활지침, 창문·발코니 경관유지규정, 액자·그림 설치가능 장소 및 방법, 건축물 부품별 수리요청 방법 및 유지관리 담당연락처</li> <li>- 화재·사고 시 대응매뉴얼</li> </ul>	- 이용자(입주자)
	건축물 사용자 가이드	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(서비스정보)</b> 건축물 일반, 환경, 리프트·에스컬레이터, 보안시스템</li> <li>- <b>(건축물 현황)</b> 정책, 에너지·환경계획, 연간 건물에너지소비량, 에너지보존방법, 기계·전기·통신설비, 상하수도계획, 음용수, 자재구매, 재활용시설 등</li> <li>- <b>(주변현황)</b> 교통편, 주차</li> <li>- <b>(리모델링 방법)</b> 증축, 가구 재배치 등</li> <li>- <b>(이용방법)</b> 온도·환기조절 요구규칙, 유지보수 요구사항 신청절차 및 책임자 연락처</li> <li>- <b>(관리방법)</b> 의무교육 및 추가교육, 화재대응 경보장, 대피절차, 응급처치</li> </ul>	- 이용자(입주자)
	맨션 미라이넷	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(건축물 현황)</b></li> <li>- <b>(관리방법)</b> 관리체계, 조합, 공용부 보험, 회계 및 관리비 정보, 공간범위 및 공간별 관리규약, 관리비·장기수선충당금 관련, 관리조합, 전용부분수선방법, 금지사항, 장기수선 시기, 조사진단방법, 수선공사비 산출방법 등</li> <li>- <b>(공문서)</b> 내진진단, 정기점검, 준공도서, 관리조합, 법적점검</li> </ul>	- 이용자(입주자)
일본	공공입대주택 사용자 유지관리 매뉴얼	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(관리방법)</b> 외벽도장, 지붕단열 방수, 계단실 마루 방수, 계단난간, 발코니 마루, 방수, 난간 등 철분장, 급수관 교체, 집배수관 교체, TV공동시청 교체, 조명기구 교체</li> </ul>	- 관리자
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(이용방법)</b> 외부, 벽, 창호, 바닥, 외부창호, 급배수설비, 욕조, 전기설비, 비품, 환기·가스·환기건조설비</li> </ul>	- 이용자(입주자)
	주택이력정보 기록	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(건축물 현황)</b> 주거환경, 주호면적</li> <li>- <b>(관리방법)</b> 열화대책, 내진성, 유지관리, 가변성, 배리어 프리, 에너지효율, 유지관리계획사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공</li> <li>- 이용자(소유자)</li> </ul>

## 2) 정책적 시사점

- 건축물 정보관리 및 제공체계 도입은 건축물 이용자, 관리자 등 소비자의 권익 보호, 부동산 거래 공정성 제고, 유지관리 수요 대응 및 건축생산 표준화 등 건축서비스산업 활성화와 같은 다양한 정책 목표와 연계하여 추진 필요
  - 해외사례는 생산 표준화 및 중고건축물 거래활성화 등 건축산업 발전, 건축물의 에너지 절감, 장수명 성능 향상, 이용자 편의 등 다양한 목적에서 건축물 유지관리, 성능향상, 저탄소 에너지 절감 등 관련정책을 연계하여 건축물 정보를 종합적으로 구축·제공하는 정책 추진
  - 우리나라의 경우 건축물의 정보를 구축하는 정책, 건축물 성능 관련 정책, 에너지 절감 정책이 모두 연관성 없이 추진되어 각 정책별 건축물 정보를 구축하고 있고, 정책의 수혜대상은 공공 및 일부 건축물의 관리자에게 국한되는 형편
  - 최근 건축물 생애이력 관리시스템 시범사업에서 건축물 유지관리점검자로 지정된 주체에게 일부 정보를 개방하고는 있지만, 일반적으로 정보 이용의 주체는 공공에 국한되어 있고, 일반 국민은 건축통계 서비스만 요청가능
  - 한편, 기후변화에 대응하기 위한 국제협약 및 국가의 녹색정책 추진에도 불구하고, 에너지 소비의 상당부분을 차지하는 건축물 에너지 절감 목표는 신축 건축물의 녹색인증을 통해서만 가능하여 성과 달성에 한계가 있고, 기존건축물의 에너지 성능 관리 및 에너지 효율화 추진은 기본적인 건축물 정보 구축이 미흡하여 정책에 한계 발생
- 건축물 정보 제공대상을 특정 유형 건축물에서 일반 건축물로 점진적으로 확대하기 위해서는 건축서비스산업 및 건설산업 관련정책과 연계하는 것이 중요
  - 해외의 경우 건축물 정보의 구축 및 관리과정이 건축물 생산공정의 표준화, 건축물 유지관리산업 발전, 중고 건축물 거래질서 확립, 건축물 장수명화, 건축물 리모델링 활성화 등의 건축서비스산업 및 건설산업과 관련되어 있기 때문에 대규모 신축건물에서부터 오래된 소형주택에 이르기까지 해당 범위가 넓고 다양하며, 대량의 정보 전달체

계 구축에 소요되는 예산지원이 가능함

□ 건축물의 원천정보인 설계도서, 시방서의 관리체계 개선 시급

- 우리나라에서 건축물 정보제공이 원천적으로 어려운 것은 기존 건축물 및 유지관리 점검대상에서 제외된 신축건축물의 설계도서 및 시방서 자체가 관리자 및 이용자에게 전달되는 체계를 갖추고 있지 않기 때문임
- 게다가, 설계도서 및 시방서를 관리하는 대상에 해당되더라도, 착공시 설계도서가 시공과정에서 변경되는데 준공도서를 다시 작성하지 않고 있기 때문에 건축물의 현황을 정확하게 파악할 수 있는 공부는 전혀 없다고 할 수 있음
- 오래된 건축물의 경우 건축물 관리대장에 설계도서 및 시방서가 첨부되지 않은 경우가 대부분임
- 해외의 경우를 볼 때, 건축물 정보 전달체계의 기반이 되는 원천정보로써 설계도서 및 시방서를 제대로 작성하고 관리하는 것이 우선되어야 함

□ 우리나라 여건에 맞추어 건축물 생산 및 유지관리 단계별 정보제공 책임주체 설정 필요

- 해외의 경우 관련정보 생성의 책임을 단계별로 건축사, 관리자, 건축주 및 이용자 등 다양한 주체에게 두고 있는데, 영국사례를 보면, 프로젝트 총괄 건축사가 정보의 1차 구축 및 제공의 초기 책임을 갖도록 하고 있어 건축물의 설계, 시공, 관리의 전과정에서 일관된 정보 생성 및 책임있는 설계·시공이 가능하도록 하는 효과를 가짐
- 그러나 우리나라의 경우 건축물 생산단계별 건축사, 시공사, 관리자의 책임여부가 분리되어 있고, 각 주체에 대한 책임을 법적으로 규정하는 제도의 취약, 표시광고법에서 건축물에 대한 중요정보 표시의무가 배제되어 있는 등 현재 제도적 여건에서는 건축물 생산 및 유지관리 단계 전체를 총괄하는 책임주체를 설정하기 어려운 여건임

※ 정부는 건축법, 건축사법 등 건축물 관련법이 건축사, 시공사, 감리자를 건축주의 건축·건설업무 의뢰에 대한 대행자로 규정하고 있고 건축물 생산의 최종 책임은 건축주(소유주)에게 있는 것으로 규정함. 이에 따라 건축물 설계 및 생산의 책임소재를 부여하기 어렵다고 판단하고 있으며, 건축물 준공 후 이해관계자는 건축주와 건축자재 생산자로 한정하고 있을 뿐만 아니라, 건축자재 생산자가 해외업체일 경우 이에

관한 책임 부여에 한계가 있음(담당자 인터뷰, '16.12.8.)

□ 건축물 정보구축 및 제공체계 운영을 위한 거버넌스 구축이 중요

- 해외의 경우 건축물 이용정보 생성 및 관리 주체는 공공영역, 민간영역, 건축산업 관련 협회 등 다양하며 건축산업과 밀접하게 연관되어 있음
  - 예를 들어, 정부와 민간이 관련법과 제도를 근거로 상호 협력하여 운영하는 사례(빌딩로그북, 맨션 미라이넷)와 정부가 관련법을 근거로 공공영역의 관리주체를 별도로 마련하고, 공공의 직접적인 개입을 통해 을 건축물 유지관리에서부터 건축물 사용 설명서를 활용하는 사례(사회주택)가 있음
  - 한편 비영리협회에서 관련 기준과 코드를 근거로 건축물 사용자 가이드를 발굴·배포하기도 함
- 국내의 경우 건축물 정보의 생성단계에서 이미 건축사(건축허가신청서, 시공사(착공신고서), 감리자(감리보고서)가 참여하지만 정보 생성에만 머물고, 이를 관리하고 제공하는 체계가 연계되어 있지 않아서 정보 유실과 함께 해당정보를 구축하는 주체의 참여 및 정보제공 책임 또한 부여하지 못하는 구조임
- 따라서, 기존의 건축물 정보 생성에 관여하는 주체의 참여 및 정보제공 책임을 단계별로 의무화하는 방안을 검토할 필요가 있으며, 정보제공체계의 구축 및 운영관리는 정부의 정책추진 여건을 고려하여 전문기관을 지정하여 운영하는 방안을 검토할 수 있음

□ 현재 유지관리 사각지대에 있는 건축물 대상 기본정보 구축 시범사업 추진 필요

- 국내의 건축물 정보제공 대상은 특수건축물, 집합건축물로 한정되어 있으며, 유지관리 의무대상 공동주택의 경우에도 건축물 정보가 관리자 관점에 편중되어 있음
- 건축물 노후도가 심화되어 하자보수의 수요가 높고 건축물 안전관리가 취약한 소형 주택 및 근린생활시설에 대해서 건축물의 안전, 유지관리 및 이용편의, 저비용 리모델링 활성화 차원에서 건축물 이용정보를 제공하는 방안 검토 필요

## 제4장 건축물 사용설명서 도입을 위한 정책 추진방향

1. 정책 추진방향
2. 건축물 사용설명서 도입을 위한 사회적 공론화
3. 건축물 사용설명서 도입방향
4. 관련법제도 개정방향
5. 건축물 사용설명서 시범사업 추진방향

### 1. 정책 추진방향

#### 1) 관련정책 동향

- 140대 국정과제 : 경제부흥 국정기조에 따른 경제민주화 추진전략
  - 국정비전 “국민행복과 국가발전이 선순환하는 새로운 패러다임의 시대”에 따른 4대 국정기조 중 경제부흥 기조에 의한 경제민주화 추진 전략 제시
  - 경제민주화 추진전략의 핵심은 ‘원칙이 바로 선 시장경제’이며 이에 따른 24. 소비자 권익보호, 25. 실질적 피해구제를 위한 공정거래제도 개선 등의 국정과제 추진
  - 24. 소비자 권익보호 추진전략에 따른 주요 추진계획 중 소비자 역량 강화 및 피해구제의 실효성 제고를 위해 가격·품질 비교정보, 유통채널별·단계별 가격정보 등 소비자의 합리적 구매선택에 필요한 정보제공, 실효성 있는 소비자 피해구제를 위해 표시광고법에 동의의결제 도입, 소비자정책의 원활한 추진을 위해 소비자권익증진기금 설립

- 25. 실질적 피해구제를 위한 공정거래제도 개선 추진전략에 따른 주요 추진계획 중 하도급법 상 징벌적 손해배상제 도입 추진을 위해 ‘부당 단가인하, 부당 발주취소, 부당반품’에 우선 도입하고(‘13.5. 법개정) 운용성과를 보면서 점차 도입범위 확대 추진
- 이상의 과제를 살펴보면 국가 경제부흥을 위해 요구되는 경제민주화 패러다임에 소비자 권익 보호를 통한 시장거래 질서 확립과 시장경제 활성화를 추진하겠다는 것이 정부의 의지
- 이러한 관련정책 추진에 있어서 공정거래위원회의 역할을 강화하고 관련법 집행체계를 개선할 것을 천명

[표 4-1] 국정과제 중 경제민주화를 위한 소비자 권익보호 관련 추진전략 현황

구분	국정과제	
국정과제	24. 소비자 권익보호	25. 실질적 피해구제를 위한 공정거래제도 개선
주관부처	공정거래위원회	공정거래위원회
협업부처	법무부, 금융위	법무부
과제개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소비자 역량강화를 위한 제도적 기반 정비와 불공정행위 규율을 통해 소비자 권익증진과 시장경제의 원활한 작동 유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 법 위반 억지 및 피해자의 실질적 구제를 위해 공정거래 관련 법 집행체계 대폭 개선</li> </ul>
주요 추진계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소비자 역량강화 및 피해구제의 실효성 제고</li> <li>- 금융소비자 보호 강화</li> <li>- 서민생활 밀접분야 담합 등 불공정행위 시정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 하도급법 상 징벌적 손해배상제 도입 추진</li> <li>- 증권관련집단소송법을 개정하여 공정거래법 상 담합 및 재판매 가격유지행위에 집단소송제 도입</li> <li>- 공정거래법 상 위반행위 전체에 대해 사인의 금지청구제 도입</li> <li>- 공정위 전속고발권 폐지</li> </ul>

출처: 관계부처 합동, 2015.4. 박근혜정부 국정과제 2013~2017

### □ 정부 3.0. 정보화 시책

- 스마트컨슈머 소비자 종합정보망
  - 건설업 부문에서 1,000세대 이상 주택성능등급 표시 및 300세대 이상

에너지성능등급 표시에 관한 등급 표시, 건축물 분양사업자의 분양광고 의무대상 건축물에 대한 지번, 연면적, 분양가격, 층별 용도, 입주 예정일 등 광고사항을 규정함

- 이외 건축물에 대한 정보 제공 규정 없음

[표 4-2] 정부3.0서비스 알리미의 소비자 보호관련 정보제공 현황

대분류	중분류	비고
비교공감	-	
일반비교정보	- 상품비교정보, 서비스비교정보, 가격비교정보, 피해비교정보	
참가격	- 주간가격정보	
서비스가격정보	- 공공요금, 개인서비스요금, 외식비, 학원교습소비 등	
유가정보	- 유가정보	
리콜정보	- 식품, 의약품, 의료기기, 화장품, 자동차, 공산품, 축산품, 먹는물, 해외리콜	
안전위해정보	-	
교육정보	- 유아·어린이, 청소년, 성인, 고령자, 다문화, 강사 등	
상담피해구제정보	- 소비자상담기관 안내, 피해구제안내, 분쟁조정안내, 상담사례, 피해구제사례, 분쟁조정사례	
피해예방	- 상담속보, 피해예방주의보, 소비자분쟁해결기준, 민원다발쇼핑몰	
기관별 소비자정보	-	
표시광고 통합공고	- 농림수산업, 제조업, 가스업, 건설업, 운수업, 통신업, 금융업, 사업서비스업, 교육서비스업, 보건사업, 오락·문화관련 서비스업 등 11개 업종 대상의 가격, 거래, 계량, 환경, 원산지, 제품인정, 상표·특허·실용신안·디자인 등 7개 분야로 분류하여 정보제공	- (건설업) 주택성능등급표시, 건축물분양광고
생활협동조합	- 우리동네 생협찾기	
기타	- CCM인증 안내, 금융·보험정보, 연계기관 정보, 저작권정책, OpenAPI서비스 등	

출처 : 정부 3.0 서비스 알리미 홈페이지, [http : · · www.gov30.go.kr](http://www.gov30.go.kr)

- 온나라부동산정보 3.0

- 거래와 관련된 가격정보의 통계자료를 제공하고 있음

[표 4-3] 정부3.0서비스 알리미의 건축·도시관련 정보제공 현황

대분류	중분류	소분류항목
온나라지도	- 온나라지도	
부동산정보	- 종합정보 - 실거래가 조회 - 공동주택공시가격 - 내 토지찾기 서비스 - 기업입지 서비스	
부동산민원	- 부동산중개업 - 토지거래허가 - 개발부담금 - 부동산개발업 - 부동산정보조회 - 나의민원조회	
부동산통계	- 통계현황  - 통계비교 - 통계월보	- 가격·거래 - 재고·공급 - 소유 - 주거환경 - 도시·공간정보 - 부동산 관련통계
분양알리미	- 분양정보 - 분양캘린더 - 분양중인 아파트 - 임대주택 - 부동산거래절차	
정책·동향	- 부동산이슈 - 정책자료실 - 행정자료실 - 보도자료 - 부동산보고서	
온나라가이드	- 온나라소개 - 공지사항 - 제도안내 - 사이트링크	

출처 : 정부 3.0 서비스 알리미 홈페이지, [http: · · www.gov30.go.kr](http://www.gov30.go.kr)

#### □ 국토교통부의 건축물 정보제공 서비스 현황

- 세움터 건축행정시스템



- 건축허가·착공·사용승인 신청, 건축물대장 생성에 대한 건축업무 수행자(건축사)에게 접속권한을 부여하고 관련정보의 관리는 공공이 전담함에 따라 건축물 소유자 이외의 일반인은 정보 이용권한 없음



[그림 4-1] 서울터 전체민원 메뉴 현황

출처: 서울터 검색, 2016.9.24.

#### • 건축물 생애이력 관리시스템

- 건축물 소유자만 건물현황 정보에 대한 접속권한을 가지고 일반인은 단일 건물정보에 대한 정보가 아니라 건축통계정보에 대한 요청 및 회신권한만 있음

[표 4-4] 건축물 생애이력 관리시스템 시범운영 현황

대분류	중분류	소분류항목	접속권한
소유자 서비스	- 건축물 유지관리	- 본인소유 건물현황 관리 - 점검이력 조회 - 점검자 조회	- 소유자
	- 건축물 생애관리	- 생애이력정보 조회 - 생애관리 유형분류 조회	- 소유자
점검자 서비스	- 점검기관 승인요청 - 점검계획 및 점검결과 관리 - 점검결과 조회		- 유 지 관 리 점검자
맞춤형 건축통계	-		- 일반 공개

출처: 정부 3.0 서비스 알리미 홈페이지, <http://www.gov30.go.kr>

## □ 정부부처의 관련정책 추진현황

- 국토교통부 2016년도 업무계획 ('16.1.12. 보도자료)
  - 서민·중산층 주거안정 및 민간투자 활성화를 통한 내수 진작 및 수출 활성화를 주요 정책목표로 제시하고, 서민 주거안정 강화 차원에서 추진하는 임대주택 공급 다양화를 위해 LH, 지자체의 노후주택 매입 후 리모델링하여 1·2인가구 임대주택 공급(2천호 신규), 집주인 리모델링 대상주택을 2,500실(400호)로 확대하고 민간참여를 통해 원룸 등 1인용 기존건물의 부분 리모델링, 인접주택 간 통합 리모델링 등 민간 주도 리모델링 사업을 도입하고자 함
- 공정거래위원회 2016년도 업무계획 ('16.2.1. 보도자료)
  - 국민이 체감하는 공정하고 활력있는 시장을 만들기 위해 정부 3.0에 기반한 맞춤형 정보제공 및 피해구제 지원, 소비자의 합리적인 선택을 제한하는 불공정 행위 시정 관련사업 추진
  - (범정부 소비자 종합지원 시스템 구축) 가칭 소비자행복드림은 '정부 3.0.'에 기반하여 소비자가 쉽고 빠르고 편리하게 정보에 접근하고 피해를 구제받을 수 있는 시스템으로 구축되었으며, '16년 1단계 시범사업으로 30개 피해구제기구 및 6개 안전정보보유기관과 연계 운영하고 내년도에 2단계 사업을 추진할 계획임
  - (합리적 선택을 위한 비교정보 제공) 가격·품질 비교정보, 국내외 가격차 정보 등 다양한 정보제공으로 소비자의 합리적 구매선택을 지원하고 사업자의 품질개선 유도를 위해 2015년도 소비자 수요조사 결과를 토대로 소비자 관심품목, 정보비대칭이 심한 품목을 선정하여 가격 및 품질비교 정보 제공 등의 사업을 추진하고자 함

☞ 공정거래위원회는 소비자 권익보호 관련법령 및 주요 정책을 추진하는 소관부처이나 건축물 관련법은 국토교통부 소관으로 되어 있어 건축물 분야의 공정 거래질서 확립 및 소비자 권익보호를 위한 비교정보 제공의 중요성을 간과하고 있으며, 국토교통부는 오랜기간 공공행정 관점에서 건축법을 소관함에 따라 소비자 관점에서 건축법을 개정하거나 관련법령 및 정책을 추진할 필요성을 인식하지 못하는 한계

## 2) 정책 추진방향 설정

### ① 건축물 사용설명서 도입을 위한 사회적 공론화

- 국가건축정책위원회의 건축물 소비자시장 조사
- 국민 권익 보호 및 건축물 공정거래에 관한 대국민 토론회 개최

### ② 건축물 사용설명서 도입방향 설정

- 건축물 사용설명서 도입방향
- 건축물 사용설명서 정보구성 및 운영방향

### ③ 제도 도입을 통한 추진기반 마련

- 관련법령 제·개정 방향 제시
  - 법령 신설방향
  - 건축법 및 건축서비스산업진흥법 개정방향
  - 국토교통부 고시 신설방향
- 건축물 정보관리 및 제공체계 구축 및 운영방향 설정
  - 건축물 정보구축 전담조직 지정
  - 건축물 정보 전달체계 구축방향 설정

### ④ 건축물 사용설명서 시범사업 추진

- 지역건축안전센터(주택관리지원센터 확대개편) 시범사업 추진
- 소형 건축물 표준생산 체계구축을 위한 국가 R&D사업 추진

## 2. 건축물 사용설명서 도입을 위한 사회적 공론화

### 1) 국가건축정책위원회의 건축물 소비자시장 조사

#### ① 건축물 관련 소비자시장평가 현황

□ 우리나라 소비자시장평가에서 건축물 부문 전반의 소비자시장 평가 미흡

- 한국소비자원에서 매년 정기적으로 소비자평가지표 연구를 통해 약 35개 상품·서비스 시장의 소비자 지향적 작동 여부를 평가
- 소비자시장평가지표는 7개 공통평가항목과 시장 특성에 따라 적용되는 2개 선별적 적용 평가항목으로 구성('15.4.)
  - (공통) 정보의 비교용이성, 소비자문제(실체적 문제경험), 소비자불만(공식적 불만제기), 사업자에 대한 신뢰성, 기대대비 만족도, 제품의 선택가능성, 가격
  - (선별) 제품의 안전성, 사업자 전환성
- 시장평가 대상에서 건축물과 직접적으로 관련된 대상은 주택수리 및 인테리어 시장, 건축물 거래와 관련된 대상은 부동산중개서비스 뿐이며, 건축물 거래시장의 소비자지향성을 전반적으로 파악하고 소비자 권익보호를 위한 정책 발굴의 기초자료로 활용하기 어려운 여건

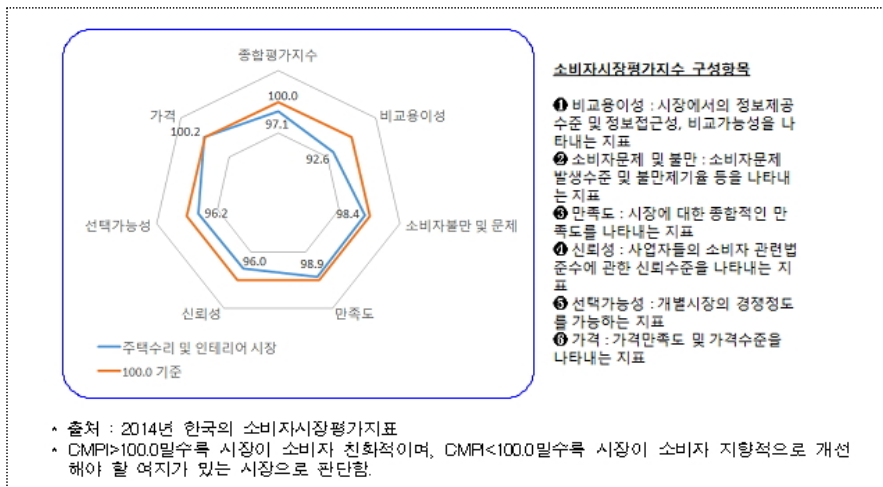
[표 4-5] 한국소비자원의 2015년도 소비자시장평가지표 평가대상

구분	평가시장
상품시장	- 빵 및 케익류, 생수, 맥주, 육류 및 육류가공식품, 교복, 신발, 가구, 소형가전, 의약품, 시력보조기구, 화장품, 의약외품, 휴대폰기기, 컴퓨터, 자동차, 대형가전, 캠핑용품, 애완동물식물, 전자제품, 도서
서비스시장	- 자동차, 주유서비스, 사설강습서비스, 자격시험, 담보대출, 신용카드, 장례식장서비스, 어린이집, 숙박시설, 국외여행패키지서비스, 회원권, 이미용서비스, 손해보험, 자동차보험, 연금보험, 생명보험, 유사보험, 항공서비스, 외식서비스, 치과, 방송서비스, 이동전화서비스, 인터넷서비스, 부동산중개서비스, 주택수리 및 인테리어, 렌탈서비스, 공연 및 영화관람

출처 : 한국소비자원, 2015.4. 소비자시장평가지표

□ 한국 소비자시장평가 결과, 주택수리 및 인테리어 시장 평가점수는 최하위 수준

- 주택수리 및 인테리어 시장의 종합평가지수는 97.1점(100.0기준)으로 소비자들의 주관적 평가에서 19개 서비스 시장 중 가장 소비자에게 친화적이지 않은 것으로 드러났으며<sup>9)</sup>, 특히 사업자에 대한 신뢰성과 정보의 비교용이성 부분이 가장 낮게 평가됨



[그림 4-2] 14년도 주택 및 인테리어 시장 소비자시장 평가지수 결과

출처 : 한국소비자원, 2014, 한국의 소비자시장평가지표

□ 건축물 관련 소비자 피해의 책임소재가 복잡하고 구제가 어려운 형편

- 주택·건물 분야의 2015년 피해구제 접수 건은 137건, 2014년은 162건, 2013년은 146건으로 연평균 148건에 이룸
- 품목별로는 아파트가 108건(78.8%)으로 대부분을 차지함하고, 그 다음으로는 오피스텔이 13건(9.5%)으로 많은 편

[표 4-6] 주택·건물의 피해구제 접수

구 분	2013년	2014년	2015년
건 수	146건	162건	137건
증 감	작년대비 33건 증가	작년대비 16건 증가	작년대비 25건 감소
	△ 18.4%	△ 11.0%	▽ 15.4%

출처 : 한국소비자원, 2015, 2015 소비자피해구제 연보 및 사례집

9) 한국소비자원, 2014, 2014년 한국 소비자시장평가 지표 연구

[표 4-7] 주택·건물의 피해구제 품목별 현황(2015)

구 분	아파트	오피스텔	단독·다가구	기타	계
건 수	108건	13건	3건	13건	137건
비 율	78.8%	9.5%	2.2%	9.5%	100%

출처 : 한국소비자원, 2015, 2015 소비자피해구제 연보 및 사례집

- 피해유형으로는 하자보수 지연 등의 계약불이행 및 계약해지 거부 등 계약 관련 피해가 59건(43.1%)으로 가장 많았으며, 다음으로는 시공하자 등 품질·A·S 관련 피해 55건(40.1%), 부당행위 6건(4.4%) 등의 순임

[표 4-8] 주택·건물의 피해 유형별 현황(2015)

구 분	계약 관련	품질· A·S	부당 행위	안전 관련	가격· 요금	표시· 광고	기타	계
건 수	59건	55건	6건	6건	3건	3건	5건	137건
비 율	43.1%	40.1%	4.4%	4.4%	2.2%	2.2%	3.6%	100%

출처 : 한국소비자원, 2015, 2015 소비자피해구제 연보 및 사례집

- 처리결과를 살펴보면, 주택·건물 피해 중 절반이하 48건(35.0%)만 합의가 성립되었으며 합의가 성립되지 않은 사례 중 소비자분쟁조정위원회에 조정 신청 된 경우는 39건(28.5%)이 있었음
  - 공동주택의 동일·유사 피해(50명 이상)의 경우에는 집단분쟁조정으로 진행되어 처리 기간이 길어지거나 조정의 난항이 많은 편이며, 소비자가 취하 중지하거나 처리 불능으로 종결된 경우가 11건(8.0%)에 이름

[표 4-9] 주택·건물의 피해구제 처리 결과(2015)

구 분	합의 성립							조정 신청	취하 중지 불능	정보 제공 불가	계
	수리 보수	배상	환급	계약 해지	계약 이행	부당 행위 시정	소계				
건 수	19건	11건	8건	6건	2건	2건	48건	39건	11건	39건	137건
비 율	13.9%	8.0%	5.8%	4.4%	1.5%	1.5%	35.0%	28.5%	8.0%	28.5%	100%

출처 : 한국소비자원, 2015, 2015 소비자피해구제 연보 및 사례집

## ② 국가건축정책위원회의 건축물 소비자시장 조사 추진방향

- 국가건축정책위원회와 공정거래위원회의 건축물 부문의 소비자시장 확대조사 공동수행
  - 소비자 역량강화 및 피해구제의 실효성 제고를 위한 건축물 관련 가격·품질 비교정보, 유통채널별·단계별 가격정보 등 소비자의 합리적 구매 선택에 필요한 정보 제공 수준 등 파악

## 2) 국민 권익 보호 및 건축물 공정거래에 관한 대국민 토론회 개최

### □ 목적

- 현 정부의 경제부흥 국정기조를 실현하기 위한 경제민주화 전략으로써 건축물 부문의 소비자 권익보호 및 공정거래제도 도입을 위한 사회적 공감대 형성

### □ 주요내용

- 대국민 토론회를 통해 건축물 부문의 소비자시장 평가결과 등을 발표하고 국민 권익보호 및 건축물 공정거래 질서 확립을 위한 건축물 공정거래 운동 등 정책기조 천명
- 건축물 정보 구축 및 전달체계 운영을 위한 건축서비스산업 관련정책 지원방향 논의

### □ 추진주체

- 국가건축정책위원회 주최
- 공정거래위원회, 한국소비자원, 건축도시공간연구소, 대한건축사협회 등 관련기관 공동주관

### □ 정책효과

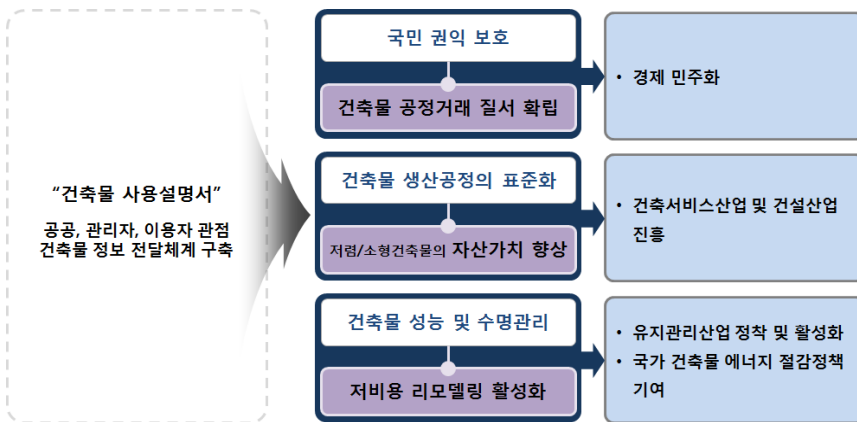
- 건축물 부문의 소비자시장의 소비자지향성 제고
- 건축설계, 시공 및 감리, 유지관리 부문 등 건축물의 전반적인 영역에서 소비자 피해구제의 실효성 제고
- 건축물 정보체계 구축을 통한 정부 3.0 정보화 정책 및 건축서비스산업의 발전적 기틀 확보
- 관련된 정부정책과의 연계를 위한 사회적 공감대 형성

### 3. 건축물 사용설명서 도입방향

#### 1) 건축물 사용설명서 도입방향

##### □ 건축물 사용설명서 도입의 정책적 함의 정립

- 첫째, 국민 권익보호 및 건축물 공정거래 질서 확립을 통한 경제민주화<sup>10)</sup>
- 둘째, 건축물 생산공정의 표준화 및 저렴·소형건축물의 자산가치 향상을 통한 건축서비스산업 및 건설산업 진흥
- 셋째, 건축물 성능 및 수명관리, 저비용 리모델링 활성화를 통한 유지관리산업 정착 및 활성화, 국가 건축물 에너지 절감정책 기여



[그림 4-3] 건축물 사용설명서의 정책적 함의

10) 정부의 경제민주화 정책은 소비자 보호와 공정한 거래질서 확립을 위해 정보의 비대칭성을 해소하고 사업자와 소비자간 신뢰성을 개선하고자 하며, 이러한 경제민주화 목표와 동일한 맥락에서 건축물은 국가가 사업자와 소비자간 공정한 거래질서 확립에 개입할 권한과 의무를 실천할 포괄적 대상에 해당하는 것으로 볼 수 있음. ; 공산품, 제소물 등이 소비자 보호 관련규정을 가지고 있다는 것은, 민간영역에서 이루어지는 거래대상이지만 시장경제의 질서를 유지하기 위한 최소한의 조치로써 국가의 공적 개입이 필요하다고 판단하는 것임. 건축물은 개인이 평생의 자산을 바탕으로 거래하는 중요한 가치재이며, 국가 및 지자체가 건축물을 인허가함에 따라 생산되고 관련된 정보를 공부로 관리하여 소유권에 따른 세제 징수를 하고 있다는 점에서 이미 국가가 건축물과 관련된 정보의 생산단계를 책임지고 있다고 보아야 함



## 2) 건축물 사용설명서의 정보구성 및 운영방향

- 궁극적으로 건축물 사용설명서는 공공, 관리자, 이용자, 건축서비스산업 및 건설산업 관계자가 참고할 수 있는 정보로 구성되어야 함
- 그러나 본 연구에서는 관리자 및 이용자의 관리·이용 편의 관점에 초점을 맞추어 필요한 건축물 기본정보를 건축물 사용설명서로 제시하고자 함
- 또한, 기존건축물의 건축행위가 없는 여건에서 건축물 사용설명서 제작은 한계가 있으므로 제외하고, 신축 및 기존건축물의 대수선 행위가 있는 경우 건축물 사용설명서를 작성하는 것으로 함

### □ 건축물 사용설명서 제공 대상 건축물의 유형 및 정보 제공주체 정립방향

- 공동주택, 개인주택, 상업시설, 대규모 집합건축물 등에 따라, 신축건축물과 기존건축물에 따라, 대규모와 소규모에 따라 건축사, 시공사, 감리자, 시설관리자, 소유주에게 건축물 사용설명서를 작성, 보관하고 소유권 이전 시 승계해야 하는 의무 부과 등의 기준을 정립해야 함
- 영국의 경우 1차적인 책임은 건축사에게 부여하고, 2차적으로 관리자에게 책임을 부여하고 있으나, 우리나라 여건에서 건축사에게 정보구축 및 전달의 책임부여가 어렵고, 건축주에게 책임을 부여하는 경우 민간시장에서 규제로 인식하여 저항이 있을 수 있음
- 이에 따라, 건축물 사용설명서 제공대상 건축물은 신축의 경우 및 기존건축물의 대수선의 경우로 하고, 유지관리 점검대상과 이외의 경우로 구분하여 검토함<sup>11)</sup>
- 유지관리 점검대상 건축물의 신축의 경우, 건축물의 최종 생산단계를 관리·감독하는 감리자, 대수선의 경우 시공사가 정보를 구축하도록 하고, 공공, 유지관리 점검자 및 소유주에게 정보를 전자화일 및 자료형태로 제공하도록 함
- 유지관리 점검대상 제외 건축물의 신축 및 대수선의 경우, 현재 준공

11) 건축물 사용설명서 제작에 소요되는 비용 지불은 현재 건축관련 법의 법리에서는 건축업무를 의뢰한 건축주(소유주)의 책임으로 보는 것이 타당하나, 건축물 사용설명서 도입 취지와 정책의 목표를 고려하면 수혜대상이 비용을 지불하는 것은 적절하지 않으며, 이에 관해서는 관련주체간 역할분담이 요구됨

행정업무를 담당하는 건축사가 정보를 구축하도록 하고, 공공, 유지관리자 및 소유주에게 정보를 전자화일 및 자료형태로 제공하도록 함

[표 4-10] 건축물 사용설명서 제공대상 건축물의 유형 및 정보 제공주체 구상

구분	대상	단계별 정보 작성			정보구축책임	정보 관리	
		설계	시공	유지관리		공공	민간
신축	유지관리 점검 의무대상	건축사	시공사 감리자	유지관리 점검자	감리자	전문기관	관리자
	이외	건축사	시공사	-	건축사	전문기관	소유주
기존 건축물의 대선	유지관리 점검 의무대상	건축사	시공사	유지관리 점검자	시공사	전문기관	관리자
	이외	건축사	시공사	소유주	건축사	전문기관	소유주

#### □ 건축물 중요정보의 정의와 범위 설정방향

- 현재 건축물 생산과정에서 생성되는 정보를 활용하기 위해서는 건축물 정보가 최종단계까지 누적되고 지속적으로 전달될 수 있도록 하는 것이 중요함
- 건축물 정보시스템 구축을 통해 현재 생성되는 정보를 건축물 사용설명서에 반영할 수 있는 대상은 다음과 같음

[표 4-11] 건축물 생산단계에서 생성되는 건축물 정보 유형의 건축물 사용설명서 적용방향

유형	주요정보	단계			적용
		설계	시공	공부	
건축주	이름, 생년월일, 사업자번호, 주소, 저자우편주소 등	●	○	○	-
설계자	이름, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 사무소 주소 등	●	●	○	●
시공사	이름, 회사명, 법인등록번호, 주소 등	-	●	-	●
감리자	이름, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 주소 등	-	●	-	●
전문기술자	분야, 자격증, 자격번호, 주소	-	●	-	●
대지	위치, 지번, 지목, 용도지역·지구 등	●	○	○	○
규모	대지면적, 건축면적, 건폐율, 용적률, 연면적, 층수, 높이 등	●	-	○	○
용도	건물명칭, 주용도, (주택)평균전용면적) 등	●	-	○	○
건축계획	배치, 평면, 입면, 동선계획, 층별 구조·용도·면적, 개략조경, 주차계획 등	●	-	○	●
설비계획	하수처리시설, 주차장, 냉난방, 전기, 통신, 승강설비 등	●	○	○	●

외장 및 색채	-	●	-	-	●
구조	하중조건, 구조재료 등	●	●	●	●
지질	토지개황, 지내력, 지하수위면 등	●	-	-	●
대수선	구조, 방화, 계단, 형태, 담장, 세대수 등	●	-	●	●

• 건축물 중요정보의 정의

- 건축물의 구조 및 마감 등 현황을 알 수 있는 원천정보
- 정보제공을 아니함에 따른 소비자 피해가 자주 발생하는 사항
- 정보제공을 아니함에 따른 다음의 어느 하나에 해당하는 경우가 생길 우려가 있는 사항 : ①이용자가 건축물의 매매나 거래를 함에 있어서 중대한 결함이나 기능상의 한계 등을 정확하게 알지 못하여 선택을 하는데 결정적인 영향을 미치는 경우, ②이용자의 생명·신체 및 재산에 위해를 끼칠 가능성이 있는 경우, ③그밖에 이용자의 합리적 선택을 현저히 그르치게 할 가능성이 있는 경우

□ 공산품 및 제조물의 소비자 권의 보호를 위한 법령에서 중요정보의 정의

- 표시·광고를 하지 아니하여 소비자 피해가 자주 발생하는 사항
- 표시·광고를 하지 아니하면 다음의 어느 하나에 해당하는 경우가 생길 우려가 있는 사항
  - 소비자가 상품등의 중대한 결함이나 기능상의 한계 등을 정확히 알지 못하여 구매 선택을 하는데 결정적인 영향을 미치게 되는 경우
  - 소비자의 생명, 신체 또는 재산에 위해를 끼칠 가능성이 있는 경우
  - 그 밖에 소비자의 합리적인 선택을 현저히 그르칠 가능성이 있거나 공정한 거래 질서를 현저히 해치는 경우

• 건축물 중요정보의 범위 설정방향(다세대주택 예시)

[표 4-12] 다세대주택의 건축물 사용설명서 중요정보 범위 구상 예시

구분	종류	세부내용
건축물 기본정보	- 공부	- 준공설계도서 - 시방서
	- 건물 연혁	
	- 전용공간	
	- 공용공간	
건축물 이력	- 대수선	
	- 리모델링 등	
마감정보	- 조명	- 평면 위치

	- 벽지 · 타일	- 제품사양(제품 코드 번호) - 교체방법 등
	- 이외 실내마감재(욕실가구, 창호 등)	
	- 실외 마감재(벽돌, 방화문, 계단난간 등)	
관리방법	- 방수 점검 · 보수 방법	
	- 구조체 점검방법	
	- 비내력벽체 점검방법	
	- 냉난방열원 점검방법	
	- 급탕설비 점검방법	
	- 공용공간 관리방법	
	- 쓰레기 관리방법	
	- 하수구 관리방법	
	- 공용공간 관리방법	
	- 에너지 성능관리 및 기록방법	
이용방법	- 방부목 관리	
	- 마루관리	
	- 수도동파예방	
	- 수도검침	
A · S 연락처	- 건축사	- 업체명 - (개인) 연락처 - 담당부서 또는 담당자(성함)
	- 시공사	
	- 감리자	
	- 하도급업체	
	- 도시가스	
	- 전기	
	- 보일러	
	- 후드	
첨부자료	- 스마트시스템	
	- 기타	
	- 유지관리 기록	

#### □ 건축물 사용설명서 활용방향

- 건축물 유지관리 목적의 원천정보로 활용
- 건축물 유지관리 점검 시 체크리스트로 활용
- 유지관리 점검 제외대상 건축물의 이용자 매뉴얼로 활용

## 4. 관련법제도 개정방향

### 1) 관련법령 제·개정 방향 제시

#### □ 정책현안

- 현재 건축법의 속성 및 내용체계에서 볼 때, 소비자 보호 및 거래질서 확립과 관련된 건축물사용설명서 근거규정을 두는데 한계가 있으며, 제조품에 대해 제조물책임법이 있는 것과 같이 별도의 법을 두는 것이 적절함
- 이에 따라, 건축물 유지관리에 관한 법령을 신설하고 이 법령에 건축물 사용설명서 근거규정을 마련하는 것이 바람직
- 단기적으로 건축법 제3장 건축물의 유지관리제도 또는 건축서비스산업 진흥법을 개정하고 건축물 사용설명서의 중요정보 범위 및 내용은 국토교통부 고시로 도입하는 방안도 가능함
- 중장기적으로는 건축물 거래와 관련된 주체로 보면, 건축사법, 부동산 거래 신고에 관한 법률에 의무규정을 두는 등 연계하여 개정하는 방안도 검토할 필요가 있음

#### □ 건축물 유지관리법령 신설 및 건축물사용설명서 의무규정 도입방향

- 최근 제정된 공동주택관리법('16.3.)은 유지관리의 목적, 주체, 수행체계를 규정하면서 유지관리를 위한 최소한의 건축물 정보에 설계도서, 장비 명세, 안전점검 결과보고서, 감리보고서, 시설물 이력관리가 가능한 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면과 사진을 규정함
- 기존 건축물 유지관리 수요가 증대함에 따라 국토교통부는 건축물 유지관리법(가칭)을 제정할 계획이며, 이에 해당 법령에서 건축물 유지관리 수행에 따라 필요한 최소한의 건축물 정보로써 건축물 사용설명서를 기록하고 유지하도록 하는 규정을 검토할 수 있음
- 건축물 사용설명서에 포함되는 정보는 준공설계도서 및 시방서, 건축물 대수선 등 이력정보, 마감자재정보, 관리 및 이용방법, A·S연락처임

※ 공동주택관리법에서는 의무관리대상 공동주택에 한정하여 유지관리 업무를 위해 요구되는 건축물 정보를 규정하고 있으며, 이에는 설계도서, 장비 명세, 안전점검 결과보고서, 감리보고서, 공용부분 시설물 이력관리 관련서류·도면·사진이 해당됨

※ 또한, 관리주체가 공동주택관리정보시스템에 이력 명세, 공사 전·후의 주요도면 및 공사사진을 등록하도록 규정하여 공사 이력관리 및 최초 정보 이후의 정보 업데이트가 될 수 있도록 규정하고 있음

[표 4-13] 공동주택관리법령의 유지관리 목적 자료관리 규정 현황

조	문
법 제31조 (설계도서의 보관 등)	의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택의 체계적인 유지관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 설계도서 등을 보관하고, 공동주택 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지하여야 한다.
영 제32조 (설계도서의 보관 등)	① 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 서류를 기록·보관·유지하여야 한다. ② 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다.
규칙 제10조 (설계도서의 보관)	① 영 제32조제1항에서 "국토교통부령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다. 1. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 장비의 명세 2. 법 제33조제1항에 따른 안전점검 결과보고서 3. 「주택법」 제44조제2항에 따른 감리보고서 4. 영 제32조제2항에 따른 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련 서류·도면 및 사진 ② 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 영 제32조제2항에 따라 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 다음 각 호의 서류를 공동주택관리정보시스템에 등록하여야 한다. 1. 이력 명세 2. 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면 3. 주요 공사 사진

출처 : 법제처, 2016.10.31. 검색

## □ 건축법에 건축물 정보 제공 의무규정 도입방향

- 건축법 제35조는 소유자 및 관리자가 법이 정하는 기준에 따라 유지관리 업무를 수행하도록 되어 있으나, 이러한 업무를 수행하기 위해 필요한 정보를 미리 제공하도록 하는 규정은 없음

[표 4-14] 건축법 시행령 제23조의4 현황

조	항
제23조의4 건축물 점검 관련 정보의 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 소유자나 관리자는 정기점검이나 수시점검을 실시하는 데 필요한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 건축물의 설계도서 등 관련 정보의 제공을 요청할 수 있음</li> <li>- 이 경우 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 관련 정보를 제공하여야 함</li> </ul>

출처 : 법제처, 2016.10.31. 검색

- 건축법 시행령 제23조의4에서 건축물 점검 필요시 관련정보를 요청하는 경우 받을 수 있도록 규정되어 있는데, 이는 소유자나 관리자가 건축물을 적정한 수준으로 유지관리하기 위해서는 생산단계에서 생성된 건축물 정보의 인지가 우선시 되어야 한다는 점을 간과한 것임
- 이에 따라, 건축물 건축법 제 35조를 개정하여 건축물의 유지관리를 위한 핵심정보 제공의 근거규정을 마련하고 영 제23조의4 및 제23조의8을 개정하여 소유자나 관리자의 정보를 제공받을 권한을 규정하고, 주택의 유지관리 지원과 연계하여 의무점검 대상에서 제외된 건축물에 대한 정보구축을 우선적으로 추진할 수 있는 규정을 마련할 수 있음

[표 4-15] 건축법 제35조 개정안

구분	기존	개정안
법 제35조	<p>①건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조부터 제17조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다. 이 경우 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조·제17조는 인증을 받은 경우로 한정한다.</p> <p>②건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지·관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정기점검 및 수시점검을 실시하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하여야 한다.</p>	<p>① -</p> <p>② <u>건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지관리를 위해 필요한 충분한 정보를 대통령령이 정하는 바에 따라 제공받아야 한다.</u></p> <p>③ 건축물의 소유자나 ---</p>
영 제23조	건축물의 소유자나 관리자는 정기점검이나 수시점검을 실시하는 데 필요한	①특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할구역의

의4	경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 건축물의 설계도서 등 관련 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 관련 정보를 제공하여야 한다.	정기점검 및 수시점검 해당 건축물의 설계도서 등 관련 정보를 국토교통부령이 정하는 바에 따라 건축물의 소유자나 관리자에게 제공하여야 한다. ② 건축물의 소유자나 -
영 제23조의8 (주택관리지원센터의 설치 및 운영)	①특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장이 법 제35조의2제2항에 따라 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등을 위하여 설치하는 주택관리지원센터는 건축조례로 정하는 바에 따라 소속 공무원과 건축사 등 건축관련 전문가로 구성한다. ②제1항에 따른 주택관리지원센터는 다음 각 호에 관한 기술지원 및 정보제공 등의 업무를 수행한다.	① - ②특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할구역의 건축물 중 법 제23조의2 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 건축물로 사용승인 후 20년 이상이 지난 건축물에 대해 건축물의 점검 및 개량, 보수에 대한 정보구축 업무를 우선적으로 수행하여야 한다. ③ 제1항에 따른 -

#### □ 국토교통부 고시로 건축물 사용설명서의 중요정보 범위 신설방향

- 국민 권익 보호 및 건축물 공정거래를 위해 요구되는 건축물의 중요정보의 범위를 설정함

[표 4-16] 국토교통부 고시 신설안<sup>12)</sup>

신설안
<p>① 국토교통부장관은 건축물 관련 정보 및 자료 등을 체계적으로 수집·관리하기 위하여 건축물 정보체계(이하 "정보체계"라 한다)를 구축하여야 한다.</p> <p>② 정보체계에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축물의 현황에 관한 사항</li> <li>2. 건축물 생산자에 관한 사항</li> <li>3. 건축물에 부착된 제품에 관한 사항</li> <li>4. 건축물 성능에 관한 사항</li> <li>5. 건축물 마감재에 관한 사항</li> <li>6. 건축물 관리 방법에 관한 사항</li> <li>7. 건축물 이용 방법에 관한 사항</li> <li>8. 그 밖에 건축물 이용 및 유지관리에 필요한 정보에 관한 사항</li> </ol> <p>③ 국토교통부장관은 정보체계를 구축하는 경우 「국가정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 국가정보화 기본계획 및 국가정보화 시행계획과 연계되도록 하여야 한다.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 정보체계의 구축·운영 및 이용 등에 필요한 사항은 지자체 조례로 정한다.</p>

12) 건축서비스산업진흥법 제8조(건축서비스산업 정보체계의 구축) 참조



□ 건축서비스산업진흥법에 건축물 표준화 및 시범사업 근거규정 도입방향

- 건축서비스산업진흥법 제8조(건축서비스산업 정보체계의 구축), 제10조(표준화 기반조성), 제12조(공정한 거래질서 구축)에 관한 규정에서 건축물 정보체계 구축 및 이를 지원하는 시범사업 관련규정을 도입함

[표 4-17] 건축서비스산업진흥법 제8조, 10조, 12조 개정안

구분	기존	개정안
법 제10조 (표준화 기반조성 )	국토교통부장관은 건축서비스산업의 발전을 위하여 다음 각 호의 표준화 연구 및 보급 시책을 추진할 수 있다. 1. 설계정보·설계기준 및 설계도서 양식의 표준화 2. 건축물에 사용하는 자재의 표준화 3. 설계자 선정방식 및 절차의 표준화 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	① 국토교통부장관은 --- 1. 2. 3. <u>건축물 생산공정의 표준화</u> 4. 설계자 선정 --- 5. --- ② <u>국토교통부장관은 건축서비스산업의 발전을 위하여 법 제10조 제1항과 관련하여 시범사업을 추진할 수 있다.</u>
법 제12조 (공정한 거래질 서 구축)	① 건축서비스를 발주하고자 하는 자는 그 지위를 이용하여 건축서비스사업자에게 불공정한 계약을 강요하거나 부당한 이익을 취득하여서는 아니 된다. ② 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다. 1. 건축서비스산업 환경의 현황 분석 및 평가 2. 건축서비스산업 관련 사업자 등이 참여하는 협력체계의 구축 지원 3. 그 밖에 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 필요한 사업 ③ 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 건축서비스산업 관련 표준약관 또는 표준계약서를 제정 또는 개정하여 그 시행을 권고할 수 있다. 이 경우 공공기관은 특별한 사유가 없는 한 표준약관 또는 표준계약서에 따른 계약을 하여야 한다.	① - ② - ③ - ④ <u>건축서비스사업자는 건축서비스를 발주한 자에게 계약 종료시 국토교통부장관이 고시하는 건축물 중요정보에 해당하는 정보를 제공하여야 한다.</u> ⑤ -

## 2) 건축물 정보구축 및 전달체계 방향설정

### □ 건축물 정보구축 전담조직 지정

- 중앙 : 건축진흥원(건축서비스산업진흥법 제25조)
- 지역 : 지역건축안전센터(가칭), 지역건축센터, 주택관리지원센터 등 건축행정 전담 지원센터에서 정보체계 운영 및 관리 등 관련업무를 수행하고, 건축민원전문위원회 또는 공공건축가제도를 활용하여 외부 전문가와 협력체계 구축

### □ 기존 건축물 정보를 활용한 건축물 정보 구축

- 현재 건축물 정보를 생성 및 관리하는 건축인허가 절차 상의 공부에 기재되는 정보를 최대한 활용하여 건축물 사용설명서 표준모델 수립
  - 건축물 유형 및 규모, 건축물 생산과정을 고려하여 대규모 건축물과 소규모 건축물, 일반건축물, 공동주택, 소규모 주택을 구분하여 소규모 일반건축물 및 소규모 주택에 대해서는 건축생산공정의 표준화 시스템과 연계하여 건축물 사용설명서 표준모델을 수립
  - 이외 건축물에 대해서는 건축물사용설명서 제작에 발생하는 비용을 관련주체가 부담할 수 있으므로 법적 의무규정만 도입하고 현재의 시장 시스템에 일임하는 방안도 검토 가능

### □ 국토부의 건축물 정보체계를 활용한 건축물 사용설명서 관리체계 구축

- 현재 정부는 정부 3.0 정보화 정책 및 국토부의 고도 맞춤형 건축통계 서비스 사업 등 정보 전달체계 선진화를 추진하고 있으므로, 건축물 사용설명서는 별도의 전달체계를 구축하기보다 기존의 정보 전달체계를 활용하는 방안을 고려함

- 국토부는 2015년도 2.8억건의 건축데이터 민간 전면개방을 시작으로 11월 건축물 정보를 쉽게 활용할 수 있는 6종 59개 Open API 서비스<sup>13)</sup>를 실시하고 있으며, 통계청이 승인한 주택 인허가 및 건축물 통계로 제한된 서비스 대상을 확대하여 국민의 수요에 맞추어 세분화된 통계를 직접 제공하고 있으며, 건축물생애이력 관리시스템(bicm.go.kr)을 통해 접수 후 제공함

〈 자동차 이력정보 통합제공 〉

- 중고차를 구매하려는 B씨, 상태가 좋은 차량을 구매하고 싶지만 차량 내부는 확인할 길이 없어 불안하기만 하다. 외관은 훌륭하나 차량 내부 등이 불량할 수 있다는 우려 때문이다. 그러나 ‘자동차 생애주기 이력정보 서비스’를 알게 된 뒤로는 마음 편히 중고차를 구매할 수 있게 되었다. 인터넷 또는 스마트폰을 통하여 자동차의 등록원부(압류·저당 포함), 자동차검사, 자동차세 납입, 의무보험 가입, 사고 및 정비이력 등을 한 번에 조회할 수 있기 때문이다. B씨는 ‘자동차 생애주기 이력정보 서비스’를 통해 정확한 정보를 확인하고 마음에 드는 중고차를 믿고 구입할 수 있었다.

출처 : 국토교통부, 2013.09.02, 국토부, 정부3.0 실천대회 개최 보도자료

- 그러나 기존의 전달체계는 단위 건축물에 대한 정보가 아니라 통계정보에 국한되어 제공되고 있으므로, 웹기반의 성능 및 비용을 고려하여 건축물 유형별 표준화된 건축물 사용설명서 제공 여부를 검토할 필요가 있음
- 중장기적으로는 영국, 일본 등 선진국과 같이 기존 건축물 거래시장이 활성화될 것이므로 공정한 시장거래 질서 확립을 위해 부동산 거래의 증빙자료로 건축물사용설명서를 지정하도록 하는 방안을 검토하고 이에 관한 정보 전달체계를 구축할 필요가 있음

#### □ 건축물 사용설명서 제공 방식

- 건축물 유형별 건축물사용설명서 표준모델 제공(국토부 고시)
- 사용설명서의 형태는 정보 내용의 중요도에 따라 매뉴얼, 게시물, 중서 등의 형태를 갖추어 제공
- 정보의 내용과 중요도에 따라 표시 의무, 설명 의무 대상과 매뉴얼 등의 제공 권고로 이원화하는 현실적인 운영방안을 검토할 수 있음

- 13) 오픈 API(Application Programming Interface)란 다양한 서비스 및 어플리케이션을 개발할 수 있도록 외부 개발자나 사용자 등과 공유하는 정보프로그램으로, 구글 맵 API 공개로 친구 위치 찾기, 부동산 정보 등 신규 서비스 창출 가능

## 5. 건축물 사용설명서 시범사업 추진방향

### 1) 지역건축안전센터 시범사업 추진

#### □ 정책현안

- 국토교통부는 주택관리지원센터(건축법 제27조)를 확대개편하여 ‘지역건축안전센터’를 설립 추진 중임(’16.12.30. 전현희의원 대표발의)<sup>14)</sup>
- 지역건축안전센터를 중심으로 자치단체가 공사감리에 대한 관리·감독 업무 등을 수행하고, 건축지원특별회계를 설치하여 센터 운영예산을 안정적으로 확보하게 됨
- 건축물의 최종정보는 공사감리단계 및 준공신청에서 결정되며, 현재와 같이 건축사, 시공업체, 감리자가 분리되어 있는 여건에서 자치단체의 지역건축안전센터가 건축물의 공사감리를 관리하고 감독하게 됨에 따라 공공의 건축물 원천정보 관리가 용이해짐
- 따라서 지역건축안전센터의 업무 또는 시범사업의 일환으로 건축물 사용설명서를 구축하고 제공하는 프로그램을 추진하는 방안을 검토할 수 있음

※ 2014년 주택관리지원센터가 설치·도입되었으며, 2015년부터 서울시가 지원하는 자치구 주택관리지원센터 시범사업으로 삼척시, 용인시, 양주시에서 주택관리지원센터를 운영하고 있으나 지원예산이 전무하여 대부분 실질적인 업무는 미미한 수준

※ 관련예산을 확보하지 못하여 실질적인 운영에 어려움을 겪는 지자체들은 현장에서 건축물 유지관리, 점검 등에서 제외되어 있는 단독주택 및 소규모 공동주택의 노후화가 심각하고 건축물과 관련된 정보가 대부분 구축되어 있지 않아서 이용자가 스스로 하자보수 또는 대수선을 하도록 하기 위해 공공이 관련 정보를 제공하고 건축물 상태를 점검하는 등 컨설팅을 지원하는 것을 중요한 업무로 인식하고 있음

14) 국회, 2016.12.30. 의안번호 4868

- (서울시) 2015년도 6개 자치구를 시범사업 대상으로 선정하여, 주거환경관리사업 및 도시재생사업구역 내 설치되는 공동이용시설 내에 집수리지원센터를 설치하고 공구 임대 등 집수리 지원을 위한 사업비 지원 사업을 도시및주거환경정비법에 따른 도시주택기금을 활용하여 지원함
- (금천구) 마을회관 내 공구함 대여소 설치 및 운영, 주민의 주택 하자보수 컨설팅 시 건축사협회 매칭 소개업무 수행
- (삼척시) 2015년 건축조례를 개정하고 2016년부터 주택관리지원센터를 운영하여, 건축사와 전기·난방 등 설비분야별 전문가를 지도위원으로 위촉하여, 단독주택 소유자가 컨설팅 신청 시 지도위원이 현장방문 및 건축물 상태를 점검하고 하자보수에 관한 자문의견을 전달하면 소유자가 개별적으로 하자보수를 의뢰하여 주택 개량을 할 수 있도록 지원함

삼척시 건축조례 제27조(주택관리지원센터의 설치 및 운영)

- ① 시장은 단독주택 및 공동주택(「주택법」 제43조제1항에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택은 제외한다)의 소유자나 관리자가 법 제35조제1항에 따라 효율적으로 건축물을 유지·관리할 수 있도록 건축물의 점검 및 보수에 대한 기술지원 및 정보제공을 위하여 주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 주택관리지원센터는 다음 각 호에 관한 기술지원 및 정보제공 등의 업무를 수행한다.
  1. 건축물의 에너지효율 및 성능 개선 방법
  2. 누전 및 누수 점검 방법
  3. 간단한 보수 및 수리 지원
  4. 건축물의 유지·관리에 대한 법률 상담
  5. 건축물의 개량·보수에 관한 교육 및 홍보
  6. 그 밖의 건축물의 점검 및 개량·보수에 관한 사항
- ③ 제1항에 따른 주택관리지원센터는 다음 각 호의 건축 관련 전문가로 구성한다.
  1. 건축직렬 공무원
  2. 건축사 또는 건축분야 기술사
  3. 「건축사법」 또는 「국가기술자격법」에 따른 건축 관련 자격소지자로서 건축분야에서 7년 이상의 경력이 있는 사람
  - ④ 제2항에 따라 기술지원 및 정보제공 업무수행에 참여한 사람에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 업무와 직접 관련된 공무원에게는 그러하지 아니한다.

출처: 법제처, 2016.09.19. 검색, 삼척시 건축조례

## □ 건축물 사용설명서 시범사업 적용대상

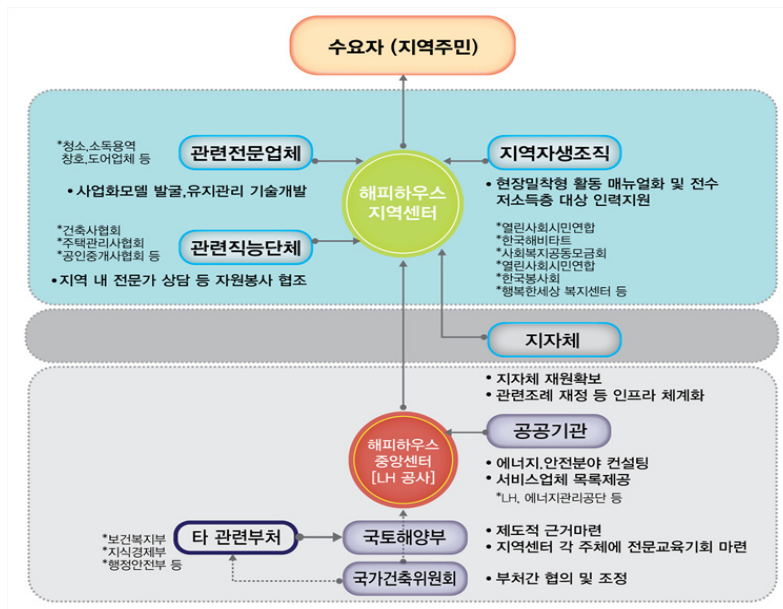
- 건축물 유지관리 점검대상에서 제외된 건축물 우선 적용
  - 단독·다가구주택, 다세대주택
  - 건축물 유지관리 점검 의무대상에서 제외된 300세대 미만 공동주택, 엘리베이터가 없는 150세대 이상 공동주택

- 엘리베이터 없는 근린상업시설 및 점포주택

#### □ 시범사업 추진체계

- 근거 : 건축법 제35조의2
- 추진주체
  - 국토교통부 녹색건축과에서 총괄하고, 국가건축정책위원회 심의 및 자문, 건축도시공간연구소에서 지자체 지역건축안전센터 시범사업 모니터링 및 지원업무를 수행함
  - 지역의 관련 전문업체, 직능단체, 지역자생조직이 참여하여 시범사업의 현장업무 지원이 가능하도록 하여, 시범사업을 통한 역량강화로 추후 지속적인 추진기반이 구축될 수 있도록 함
- 주요 수행업무
  - (설문조사) 에너지효율 및 성능개선을 위한 대수선, 리모델링 및 간단한 하자 보수 시 필요한 건축물 정보 조사
  - (현장점검) 건축물 개량, 보수 점검 신청 시 건축물 상태 점검 및 기록
  - (건축물사용설명서 제작) 건축물대장 정보를 바탕으로 현장점검을 통해 작성
  - (정보제공) 유지관리 요소분야별(건축, 설비, 토목 등) 정보 구축 지원 및 이용자 정보제공
- 지원예산 : 중앙 및 지자체 매칭 (8:2)

- (유사사례) 건축물 품질 무한 돌봄(경기도, '11~)
  - 감리대상에서 제외된 소규모 건축물의 품질을 재능기부 건축사들의 감리를 통해 관리
  - 경기도-경기도건축사회 간 업무협약을 체결해 총 31개 시·군에서 962명의 건축사 재능기부, 현재 서울시 도봉구, 충남 당진 등 타 지자체로 확산



[그림 4-4] 해피하우스 정책 지원체계

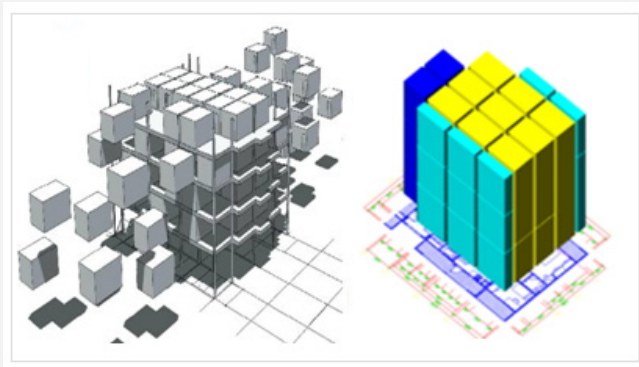
출처 : 서수정의, 2010, 해피하우스 정책지원방안 연구, p.156

## 2) 소형 건축물 표준생산 체계구축을 위한 국가R&D사업 추진

### □ 정책현안

- 건설 노동력 감소에 따른 시공 효율화 관심이 증대하고, 건설과정에서 시공 효율 향상을 위한 건설기술의 선진화 및 고도화 요구 증대
- 공기단축과 인건비 절감 효과 측면에서 공업화 건축에 대한 관심이 증가하는 추세
  - 민간부문에서 소형주택에 모듈러 공법 적용사례(서울 영등포구 쪽방촌 임시주거시설, 서울 공릉동 SH 학생 기숙사, 포스코 A&C 외국인 기숙사 등)가 증가하고 있으며, 대략적으로 공사비 25% 절감, 공사기간 40~50% 단축효과를 가지는 것으로 봄

- (한국건설기술연구원) 탈현장 초고속 주택기술(One Day Housing)
  - 한국건설기술연구원의 2011년부터 2014년 실용화 및 2015년 기술이전을 목표로 탈현장 초고속 주택 기술은 바닥 충격음, 온열 환경 등 주거성능 기준을 만족하는 중고층 건식 모듈러 초단공기 공동주택 건설 기술 개발 진행
  - 단위 유닛 IFC기반 BIM 설계도서 및 부품 Library 작성을 통한 설계, 시공, 적산 어플리케이션 개발과 바닥 충격음 저감, 건식 바닥 난방, 중고층형 모듈러 구조체 접합공법등 친환경 주택기술 시스템 개발, 다기능 외벽공법 효율화를 위한 구조 및 시공기술 개발 등 현장에서 벗어난 주택 기술 개발을 도모



[One Day Housing 시뮬레이션]

\*한국건설기술연구원 홈페이지: 서수정 외, 2014, 정책 여건변화 대응을 위한 국가건축정책과제 및 추진전략 연구, p.121

- 그러나, 신기술, 부품개발에 대한 전반적인 공감대 형성과 정책적 지원이 미흡한 수준이며, 높은 초기 설비투자비용으로 중소형 건설업체의 시장 진입에 불리하여 건축물 및 관련부품 생산공정 표준화 추진 동력 확보에 어려움

#### □ 소형 건축물 표준생산 및 건축물 정보 구축을 위한 국가R&D사업 추진

- 건축물 자재 표준화, 생산공정 표준화 및 생산단계별 건축물 정보 구축 및 전달체계 도입을 위한 국가 R&D사업 추진
- 국가 R&D사업 추진을 위해서 여러 가지 유형의 소형 건축물 표준생산시스템 및 정보전달체계 구축 시뮬레이션을 통한 건축서비스산업에 미치는 영향, 건축투자 활성화에 미치는 경제적 효과 등 검토



## 제5장 결론

1. 연구성과
2. 연구의 한계 및 향후과제

### 1. 연구성과

#### 1) 건축물 사용설명서 도입 필요성 확인

- 이용자 및 관리자 관점에서 건축물 정보 구축 및 전달체계가 상당히 취약함
- 건축물에 관한 국민 권익 보호 및 공정거래 질서 확립을 위한 정책은 제조물에 비해 미비한 수준이며, 공정거래위원회의 소관법령에서는 건축물에 관한 공정거래를 위한 정보 개방 규정을 두지 않고 있음
- 향후 선진국과 같은 기존건축물 유지관리 및 저비용 리모델링 수요 급증에 대비한 건축서비스산업 및 건설산업 대응 차원에서 건축물 사용설명서를 도입할 필요가 있음을 확인함

#### 2) 건축물 사용설명서 도입을 위한 정책 추진방향 제시

- 사회적 공론화 방향 제시

- 국가건축정책위원회가 선도하여 건축물 소비자시장 조사를 수행하고, 국민 권익을 보호하고 건축물 공정거래 질서 확립을 목적으로 하는 대국민 토론회를 개최하여 건축물 사용설명서 도입을 위한 사회적 공론화를 추진하는 방향을 제안함

#### □ 건축물 사용설명서 도입방향 제시

- 건축물 사용설명서의 정책적 의의를 정립하고, 건축물 사용설명서 제공 대상 건축물의 유형 및 정보 제공주체를 정립하기 위한 방향을 검토하였음
- 건축물 중요정보의 정의와 범위를 설정하고 다세대주택의 건축물 중요정보의 범위를 예시로 제시함
- 건축물 사용설명서의 원천정보, 체크리스트, 매뉴얼 등 활용방향을 검토함

#### □ 제도 도입 및 추진기반 마련방향 제시

- 건축법에서 건축물 유지관리에 관한 법령을 분법하고 건축물 유지관리법령(가칭)에 유지관리 목적의 건축물 정보를 구축하고 건축물 사용설명서를 작성하여 관리 및 활용하는 방향을 검토함
- 이외에도 현행 건축법 및 건축서비스산업진흥법을 개정하는 방향과 국토교통부 고시로 건축물의 중요정보 범위를 규정하는 방향을 제시함

#### □ 시범사업 추진방향 제시

- 건축법에 따라 자치단체에서 설치하도록 되어 있으나 운영이 활발하게 이루어지지 않고 있는 주택관리지원센터 또는 이를 확대개편하여 설치할 예정인 지역건축안전센터에서 유지관리 의무대상 및 의무대상 제외 건축물을 대상으로 시범적으로 건축물 중요정보를 구축하고 건축물 사용설명서를 제공하는 사업을 추진하는 방향을 제시함

### 3) 기대효과

- 건축정책을 통한 국민 권익 보호에 기여함

- 건축물 거래시장의 공정성 향상을 통한 건축시장 활성화 및 경제민주화에 기여할 수 있음
- 건축물 정보 구축은 건축물 생산공정의 표준화가 뒷받침되어야 하며, 이에 따라 건축물 정보 전달체계 구축을 통한 건축서비스산업 발전에 기여할 수 있음

## 2. 연구의 한계 및 향후과제

### 1) 연구의 한계

- 실제사례를 대상으로 하는 건축물의 정보 구축 및 이용실태 조사를 수행하지 못하여 현장의 정책수요 및 추진여건을 바탕으로 건축물 사용설명서제도 도입취지를 명확히 정립하지 못함
- 건축물 정보 전달체계의 불연속성 등 문제점은 검토하였으나, 현재 정보 전달체계의 가능성을 진단하고 활용하여 건축물 사용설명서를 작성할 수 있는 방안에 대한 검토는 취약함

### 2) 향후과제

- 유지관리 점검대상 및 제외대상 건축물의 정보 관리 실태조사를 바탕으로 건축물 유형별 중요정보의 범위 및 내용을 설정하고 건축물 사용설명서 표준모델을 개발하는 연구가 추진될 필요가 있음
  - 다세대주택, 점포주택, 유지관리 점검 제외 공동주택, 5층 이하 상업시설
- 유지관리 점검대상에서 제외되는 소규모 건축물의 건축산업의 질적 향상과 건축물 정보 구축을 연계하기 위한 건축자재 표준공정 시스템 개발에 관한 연구가 병행되어야 할 것임
- 시범사업 추진을 통해 제도 개선사항을 발굴하고 관련 법제도 개정을 추진하여야 함
  - 건축법, 건축사법, 건축서비스산업진흥법, 부동산중개업법, 부동산거래 신고에관한 법률, 감리업무 수행지침 등을 대상으로 건축물 생산단계에서 관련정보를 생성 및 전달하는 주체 및 정보의 내용, 전달체계를 활용하는 효율적인 건축물 정보구축 체계 수립방안 마련

## 참고문헌

### 1. 연구보고서

- 김수암 외(2013), 「공동주택 생애주기에 따른 중장기 관리전략 연구」, 한국건설기술연구원
- 김승진 외(2006), 「집합건축물(공동주택 제외) 유지관리 및 보수기법 개발 연구」, 한국건설기술연구원
- 김정인(2010), 「해외주택동향 보고」, 주거문화연구소
- 박은규 외(2002), 「공동주택 관리제도 종합개선방안」, 한국토지주택공사
- 서수정 외(2010), 「해피하우스 정책 지원방안 연구」, 건축도시공간연구소
- 서수정 외(2014), 「정책 여건변화 대응을 위한 국가건축정책과제 및 추진전략 연구」, 건축도시공간연구소
- 채창무(2014), 「건축물의 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리 법령체계 구축연구」, 한국건설기술연구원
- 한국소비자원(2015), 「2015 소비자지해구제 연보 및 사례집」, 한국소비자원
- 한국시설안전기술공단(2005), 「집합건축물(공동주택제외)의 유지관리 및 보수기법 개발 중간보고서」, 한국건설기술연구원

### 2. 학술지

- 박근수 외(2014), 「해외의 집합건축물 유지관리 관련법제간의 비교연구」, 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 2014
- 박지연 외(2014), 「건축물의 유지관리 관련법령 분석 연구」, 대한건축학회 학술발표대회 논문집

- 신희용 외(2011), 「아파트 거주자의 관리서비스 요구도 : 위탁관리단지를 중심으로」, 한국주거학회 학술발표대회
- 윤희진(2015), 건축물 유지관리제도 개선방안 연구 - 한국과 일본의 유지관리 운영 실태 비교분석, 대한토목학회논문집 제35권 제3호(통권180호)
- 윤희진(2011), 국내의 건축물의 유지관리 운영시설의 비교분석에 의한 건축물 유지관리 제도화 방안 연구, 대한토목학회논문집 제31권 제6호
- 윤희진 외(2009), 외국의 유지관리 제도 비교분석을 통한 국내 건축물 유지관리 개선방안 연구, 한국 건축·인테리어 디지털 디자인 학회 논문집 제9권 2호 (통권16호)
- 이미연 외(2016), 「제로에너지 공동주택 운영관리매뉴얼 구성체계에 관한 연구」, 대한건축학회 학술발표자료
- 이흥일(2015.6), 국내 건설시장의 미래 변화 전망과 과제, AURI 건축도시포럼
- 조필규 외(2011), 일본 동경 공동주택의 관리체계 특징 및 시사점 연구, 서울도시연구 제12권 제4호
- 지장훈 외(2010), 선진사례를 통한 장수명 공동주택의 유지관리 방향성 검토 - 일본 UR도시기구의 SI주택을 중심으로, 한국생태환경건축학회 학술발표대회
- 지장훈 외(2009), 장수명 공동주택의 유지관리업무 프로세스 구축에 관한 연구-관리자를 위한 유지관리업무프로세스를 중심으로, 한국주거학회 춘계학술발표대회 논문집
- 지장훈 외(2009), 장수명공동주택의 사용자 유지관리에 관한 연구-일반공동주택의 입주자 생활안내서 분석을 중심으로, 한국주거학회 추계학술발표대회 논문집
- 채혜원 외(2008), 주거복지지표 개발에 관한 연구,1 :객관적 측면의 주거복지 지표를 중심으로, 한국주거학회 논문집 제19권 제5호

### 3. 해외문헌 및 자료

- 일본(2006), 오사카부 사카이시 건축도시국 건축부 공공건축물 유지관리매뉴얼
- bare:architects(2011), Larch House user guide
- bare:architects(2011), User guide for Larch house ebbw vale uk's first zero carbon passivhaus
- bare:architects(2011), User guide for Ranulf road londons first passivhaus
- Birmingham City Council, 2015, Tenants Handbook

BSRIA(2011), Building Manuals & Building User Guides  
BREEAM(2016), In-Use international Technical Manual  
CIBSE(2006), TM31 - Building log book toolkit : guidance note  
Communities and Local Government(2010), Code for Sustainable Homes  
Technical Guide 2010

#### 4. 홈페이지

건축 설비 연구 및 정보 협회 bsria ([www.bsria.co.uk](http://www.bsria.co.uk))  
남양주시 홈페이지 (<http://www.nyj.go.kr/main/index.jsp>)  
법제처 홈페이지 ([www.moleg.go.kr](http://www.moleg.go.kr))  
세움터 홈페이지 ([www.eais.go.kr](http://www.eais.go.kr))  
정부 3.0 서비스 알리미 홈페이지 (<http://www.gov30.go.kr>)  
한국건설기술연구원 홈페이지 ([www.kict.re.kr](http://www.kict.re.kr))  
한국소비자원 홈페이지 ([www.kca.go.kr](http://www.kca.go.kr))

#### 5. 법령

국토교통부, 건축법  
국토교통부, 주택법  
국토교통부, 시설물의 안전관리에 관한 특별법  
국토교통부, 건설기술관리법  
소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률  
국토교통부, 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙  
국토교통부, 건축위원회 심의기준  
국토교통부 고시 제2016-341호  
국토교통부 고시 제2013-140호(건축물 유지관리점검 세부기준)  
법무부, 부동산등기법  
식품의약품안전처, 식품위생법

공정거래위원회, 소비자기본법  
 산업통장자원부, 품질경영 및 공산품안전관리법  
 공정거래위원회·법무부, 제조물 책임법  
 공정거래위원회, 표시·광고의 공정화에 관한 법률  
 안전품질표시대상공산품의 안전·품질표시 기준 부속서 1  
 안전품질표시대상공산품의 안전·품질표시 기준 부속서 43  
 삼척시 건축조례

## 6. 기타

국토교통부(2013), ‘건축물 유지·관리점검 매뉴얼’  
 국토교통부(2015), ‘건축투자 활성화 방안’  
 국토교통부(2011), ‘공동주택 유지관리 매뉴얼’  
 국토교통부(2004) ‘공동주택 안전 및 유지관리 매뉴얼’  
 국토교통부(2013.09.02), ‘국토부 정부3.0 실천대회 개최 보도자료’  
 국토교통부(2014), ‘도시 및 건축규제 혁신방안’  
 국토교통부(2007), ‘집합건축물 유지관리 매뉴얼’  
 관계부처 합동(2015.04), 박근혜정부 국정과제 2013~2017  
 대한주택공사(2009), ‘다가구매입임대주택 안전점검 매뉴얼’  
 유하우스(2016), 내집 사용설명서  
 유승건설, 세종 유승한내들 입주자 생활안내 매뉴얼  
 유승건설, 세종 유승한내들 입주자 공동주택 관리규약  
 유승건설, 세종 유승한내들 홈네트워크 월패드 사용설명서  
 통계청(2015), 건축물 통계  
 한국시설안전공단(2001), ‘공동주택 유지관리 매뉴얼’



## Direction of Policy Implementations on Building User Manual

Yeo, Hae Jin  
Park, Seok Hwan

### 1. OUTLINE

The Korea government obliged provision of information of products for the purpose of protection of the rights and interests of consumers and establishment of fair trade order. However, there are no legal obligation for building. Most of building information have been managed customized central and local governments' administrative maintenance interests.

The research intended to investigate legislative systems regarding building information manual and case study in Korea, United Kingdom and Japan, and suggested the direction of policy implementations on building instruction manual.

### 2. POLICY IMPLEMENTATIONS

This research mainly suggests four political alternatives as follows. First, government and public organizations such as Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Presidential Commission on Architecture Policy and Fair Trade Commission conduct joint appraisal on building consumer market. It will clarify the governmental keynote for

fair trade of building and boosting public opinion.

Second, building user manual is preferentially obliged to newly constructed building and big repaired building. The responsibility of producing and maintaining building information composing building user manual should be divided in case of building obliged of maintenance and not obliged. It's critical information covers building structure, furnishing materials, management method, usage as well as after-sales services' contact point information.

Third, legislation alternatives are considered in the several aspects; legislation of 'Building Maintenance Act', amendment of for decree 35<sup>th</sup> of Building Act, and the government-set standard of critical information of building.

Forth, local governments settle 'regional building safety center' and accomplish pilot project focused on single family house, small-scale multi family housing, apartment complex less than 300 households, apartment complex without elevator. The local government should proceed extensive survey of necessities of building information and construct delivery system of building information throughout pilot project.

### 3. Expectations

The research expects protection of the rights and interests of consumers and economic democratization through architecture policy. It will be also effective to improve fairness of building market to vitalize existing building trade market as the new construction market weakens.

**Keywords : Building User Manual, Building Maintenance, Protection of the Rights and Interests of Consumers, Fair Trade Order**

## 부록. 000 건축사사무소의 내집사용설명서 예시

3층 AS 연락처			
분 이	업 체 명	연 락 처	담 당 자
전체공사 A/S	U-HAUS	010-XXXX-XXXX	현장소장
도시가스 연결	서울도시가스 경기4고객센터	031-967-3322	-
도시가스공사	이한 엔지니어링 (주)	010-XXXX-XXXX	-
전기 관련	전기공사	010-XXXX-XXXX	-
에어컨	삼성 에어컨	1588-3366	-
설비관리(보일러)	진행설비	010-XXXX-XXXX	-
보일러, 가스레인지	린나이 코리아	1544-3651	-
조명	청계조명	010-XXXX-XXXX	-
인터넷	코맥스	1599-8866	-
벽지	LG 하우스리스 판교 직영점	010-XXXX-XXXX	-
3층 위생도기	대림 비스	1588-1952	-
3층 부부 세면대	키비원	031-765-7152	-
발레 건조대	(주) 대연 월렉스	031-576-4801	-
후드, 식기건조대	Haatz	1644-0806	-
삼승 1221 - 1		유한건축 U-HAUS	

그림. A · S 연락처 예

사용 설명서	
방부목 관리	목재가 갈라지며 뒤물림이 생기는 것은 습기와 온도 때문인데, 방부목 자체는 습기에 강하게 완충작용으로 처리되어 있습니다. 테라스 시공 후 3~4개월 지난 후에 식물성 오일 스테인을 한 번 도포해주면 향후 2년 정도는 걱정을 하지 않아도 됩니다. 첫 도포 후 사용 중 분변 정도도 안 되어서 칠이 떨어지기도 하는데, 모래는 분출은 이를 부실시공이라고 생각하지만, 이것은 보행이 많아지는 곳에서 칠이 벗겨지기 때문입니다. 칠이 많이 떨어진 곳에는 다시 한 번 도포를 해주어야 합니다.
온돌마루 관리	온돌마루는 고차 시공한 합판위에 진짜 나무를 덧입힌 마루입니다. 상부에 진짜 나무가 붙어있는 만큼 유지관리에 주의를 필요합니다. 1. 오염물질 유입 방지 : 작은 입자의 모래알 등은 바닥재에 가장 치명적이므로, 출입구에 매트를 깔아 모래, 흙, 먼지 등의 오염물질을 유입을 막아주어야 합니다. 2. 적당한 온도와 습기 유지하기 : 나무 제품은 물과는 상극입니다. 결론이나 습기는 마루의 변색, 썩음의 원인이 됩니다. 그러므로 적당한 실내 습도(40~60%)를 유지할 수 있도록 환풍이나 어항을 이용하여 습기를 유지시켜주는 것이 좋다. 3. 바닥에 물이 오랫동안 남아있지 않도록 주의하기 : 한번의 물이 마루 위에 흐르거나 물기가 많이 남은 걸레로 걸레질을 해서 마루 위에 물기가 오래 고여 있으면 마루가 썩게 됩니다. 또한 심한 물걸레질은 마루재의 표면층 손상이 됩니다.
수도 동파 예방법	동파원인 : 추운 날씨에 보일러를 켜지 않았거나 장시간 집을 비우면서 외출로만 애틀은 경우에 수도가 얼어서 동파가 발생합니다. 동파 예방법 1. 외출 시 수도꼭지를 물이 딱딱 떨어질 정도로 조금 열어놓기 2. 수도 계량기에 찬 공기가 들어가지 않도록 솜이나 천 옷, 신문지를 잘라서 꼭 채우고 비닐로 막아두기 3. 외출하기 전 난방 온도 조절기의 전원을 끄지 말고 인출로 설정하기 4. 외기의 각종 장문이나 출입문을 닫아두기 5. 외부 수도 관리 : 결선이나 보온재로 감싸기 ※ 배관이 얼었을 경우 : 따뜻한 물 (차츰부터 뜨거운 물은 절대 금지)을 조금씩 부어주거나 전열기구 (에어드라이어나 전열기구 또는 예열기 등)를 사용하여 주변을 따뜻하게 해주면 됩니다.
삼승 1221 - 1	유한건축 U-HAUS

## 그림. 방부목, 온돌마루, 수도동파 예방 관리방법 예

사용 설명서	
그림, 커튼 봉 설치	벽에 내부가 석고보드로 구성되어 있으므로, 그림 레일이 매입되어 있지 않은 벽에 그림 액자나 커튼봉 등을 설치할 때에는, 반드시 끝부분을 이용하여 뚫을 뚫고 설치하여야 합니다.
보일러	보일러 과방 조절기의 레버를 수동으로 작동하지 마십시오. 보일러가 작동하지 않을 때에는 보일러기의 외면에 나오는 여러 번호를 확인하신 후, 사용설명서를 참조하시면 됩니다. 사용설명서에 의한 조치 이후에도 보일러가 작동하지 않을 때에는 인니이 대표 A/S나 설비관련 업체에 보일러기의 기기번호와 여러 번호를 알려주고 A/S 신청을 하시면 더욱 빠른 조치를 받을 수 있습니다.
외부 하수구 관리	낙엽이 많이 떨어지는 가을에는 낙엽으로 인해 하수구 입구가 막힐 수 있으므로 낙엽을 자주 제거에 주어야 합니다. 오기철에는 옥상과 방지방의 우수 드레인에 모래 등이 쌓여 배수가 원활하지 않는 경우가 종종 발생하므로, 배수구를 점검하여 주십시오.
내부 하수구	욕실이나 세탁실의 하수구가 막여 배수가 원활하지 않을 때에는, 물을 틀어낸 후 머리카락이나 모래 등을 제거하시면 됩니다.
과 세대 수도 검침	계량기는 상가용과 주택용으로 분리되어 있습니다. 주택용 계량기는 한 개의 계량기로 2층 두 가구, 3층 한 가구, 4층 두 가구를 공동 사용하고 있습니다. 계산법 : 2층과 4층의 네 가구의 매월가는 벽도 벽체에 설치되어 있어 사용량을 체크하여 청구서를 확인 후 금액 인정하여, 나머지는 3층 세대 요금으로 적용하면 됩니다.
공용부 전기	계단실 센서등과 1층 화장실이 공용부로 함께 요금이 나옵니다. 공용부 전기요금은 모든 세입자에 분할하여 적용하시면 됩니다.
삼승 1221 - 1	유한건축 U-HAUS

## 그림. 그림 · 커튼봉 설치, 보일러, 외부하수구, 내부하수구, 세대 수도검침, 공용부 전기 관리방법 예

### 3층 조명사항, 램프 사양, 램프 교체 방법

거실 조명	거실 조명	거실 조명	식탁 벽 등
대진 XXX 리운드 소	대진 XXX 리운드 중	대진 XXX 리운드 대	XXX ILUX 줄무늬 피클 중, 대
램프 : FPL XX W 커버를 밑으로 당겨서 램프 교체	램프 : FPL XX W 커버를 밑으로 당겨서 램프 교체	램프 : FPLW 커버를 밑으로 당겨서 램프 교체	램프 : LED XW 램프를 돌려서 램프 교체
방 매입 등	방 매입 등	거실, 욕실 매입 SPOT	욕실 매입 등
심플 XX 매입 등	심플 XX 매입 등	LED XX 파이 매입 등	XX 유리 원형 매입 등
램프 : FPL XX W 이크릴 모서리 부분을 살짝 들고 램프 교체	램프 : FPL XX W 이크릴 모서리 부분을 살짝 들고 램프 교체	램프 : LED XW 링을 모아서 빼내, 램프 교체	램프 : EL XX W 커버를 밑으로 잡아당겨 커버 분리 후, 램프 교체
주 현관 센서 등	계단실 조명	LED 매입 등	외부 벽 등
멀티 XX 매입	XX 센서	XX LED	
램프 : FPL XX W 커버를 밑으로 잡아당겨 커버 분리 후, 램프 교체	램프 : IL XX W 볼트를 풀어 커버 분리 후, 램프 교체	램프 : LED XXW 커버를 밑으로 잡아당겨 커버 분리 후, 램프 교체	램프 : EL XX W 볼트를 풀어 커버 분리 후, 램프 교체

삼승 1221 - 1

유한건축 U-HAUS

그림. 조명사항, 램프 사양, 램프 교체 방법 예

### 3층 평면도



삼승 1221 - 1

유한건축 U-HAUS

그림. 평면도 예



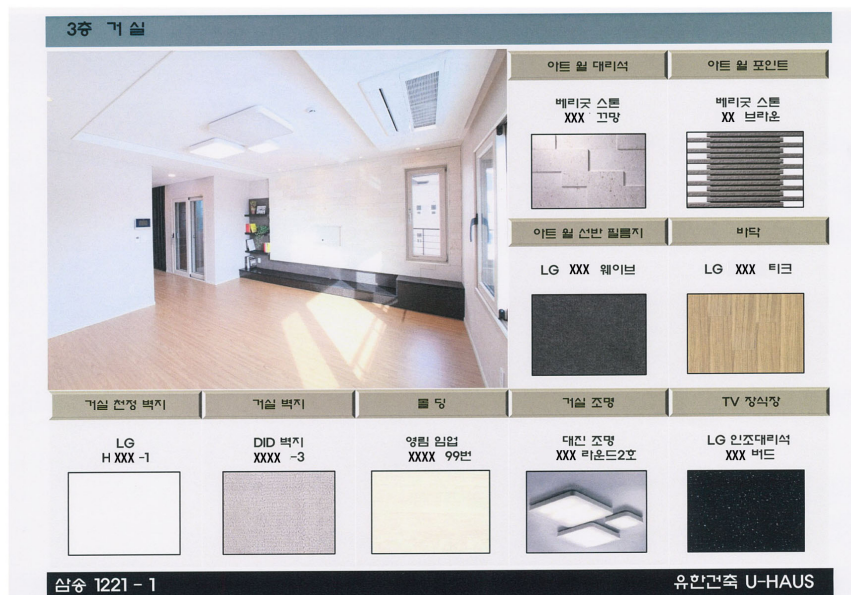


그림. 거실 타일, 벽지, 조명, 가구 마감재 정보 예



그림. 주방 타일, 가구, 설비, 조명 마감재 정보 예

### 3층 부부 침실

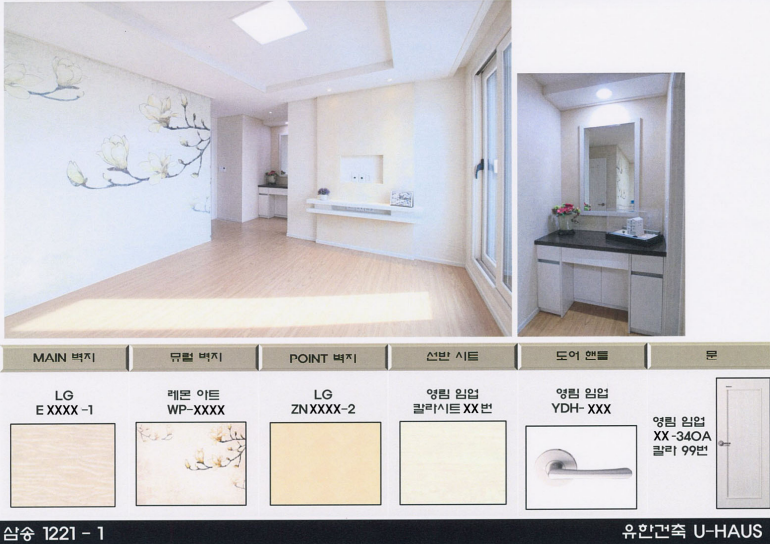


그림. 침실 벽지, 시트, 도어핸들, 문 마감재 정보 예

### 3층 침실 1, 침실 2



그림. 침실 벽지, 조명 마감재 정보 예

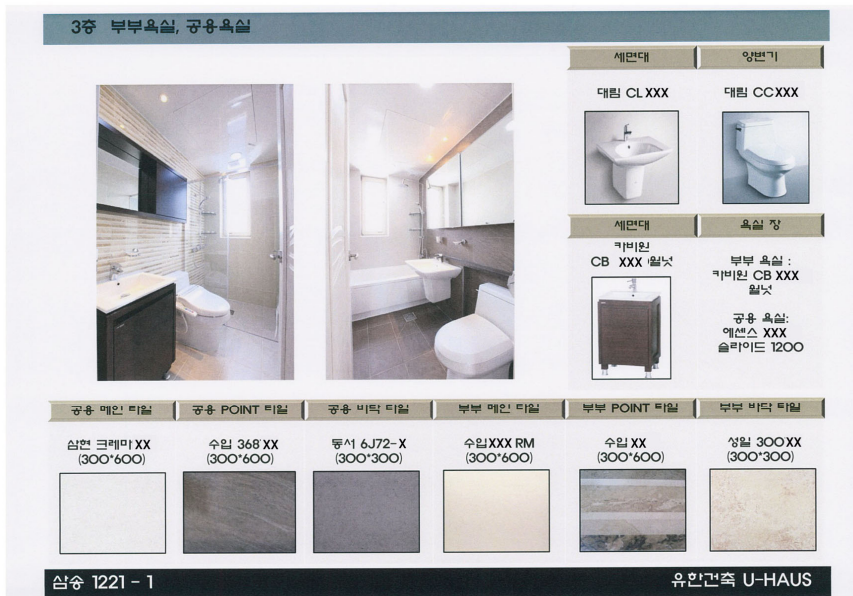


그림. 욕실 세면대, 양변기, 가구, 타일 마감재 정보 예



그림. 현관 및 계단실 벽돌, 타일 마감재 정보 예



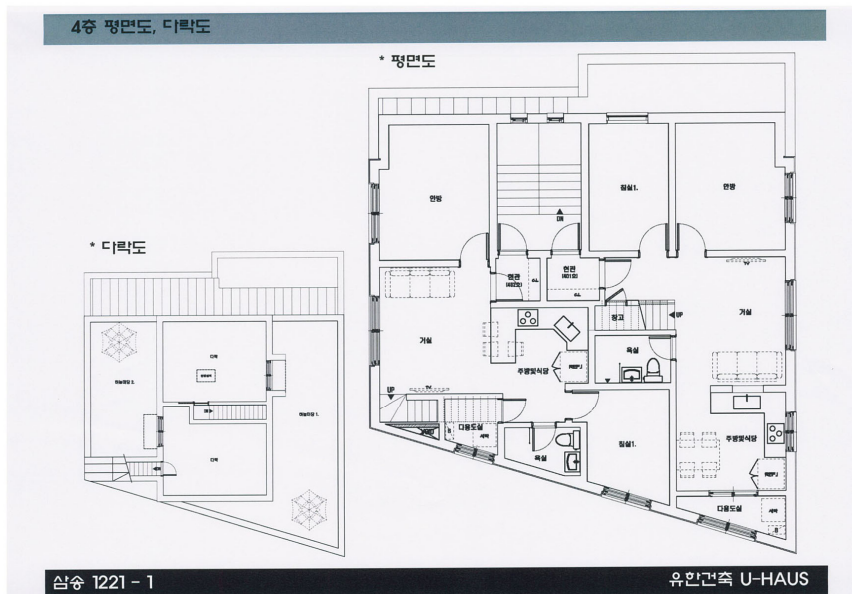


그림. 2층 평면도 예

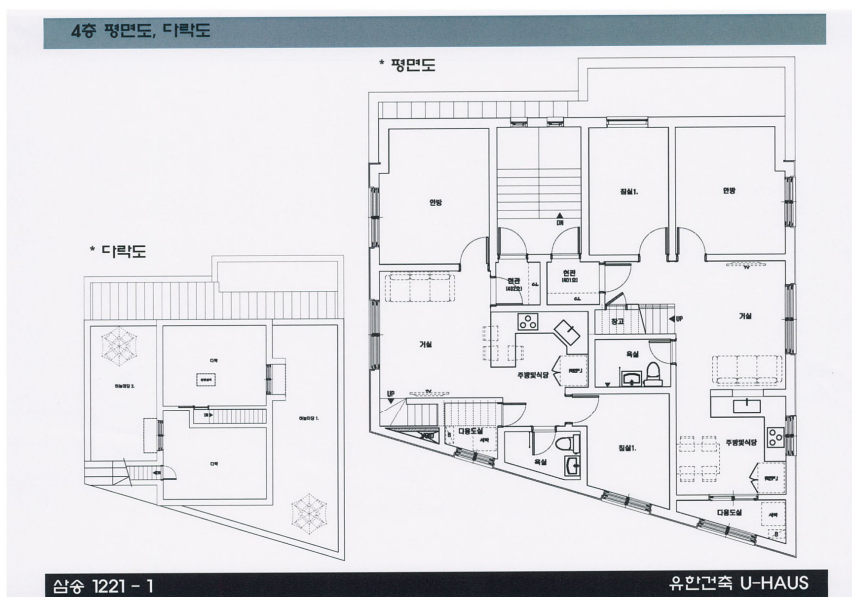


그림. 4층 평면도, 다락도 예

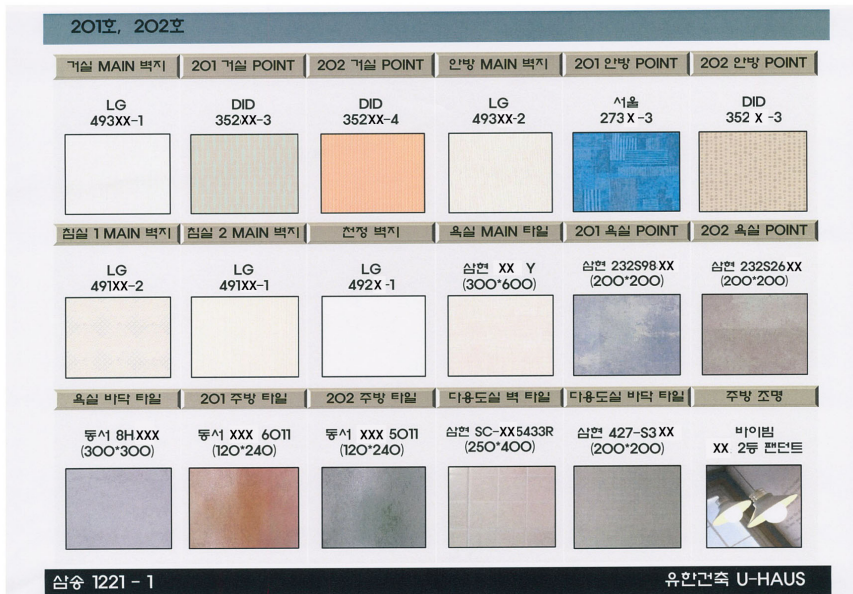


그림. 거실, 침실, 욕실, 주방, 다용도실의 벽지, 타일, 조명, 팬던트 마감재 정보 예

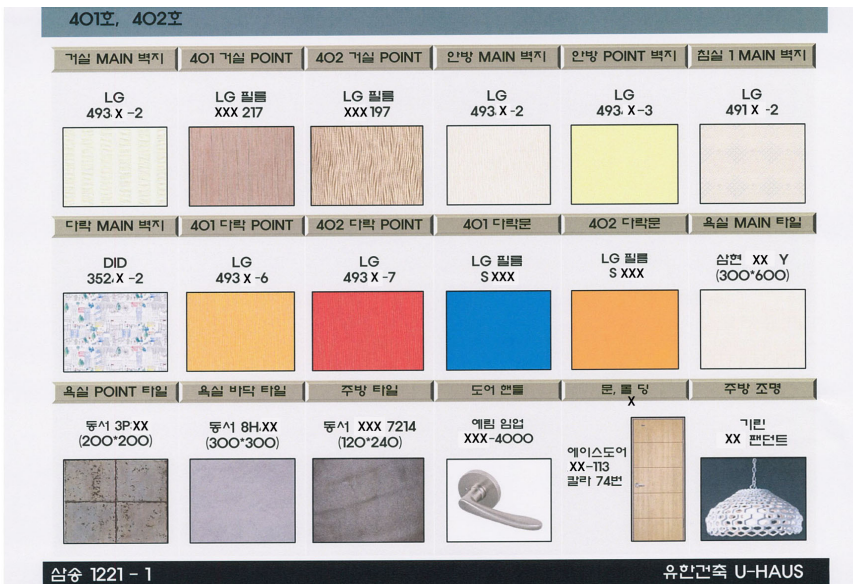


그림. 거실, 침실, 욕실, 주방, 다용도실의 벽지, 타일, 조명, 팬던트, 문, 도어 핸들 마감재 정보 예

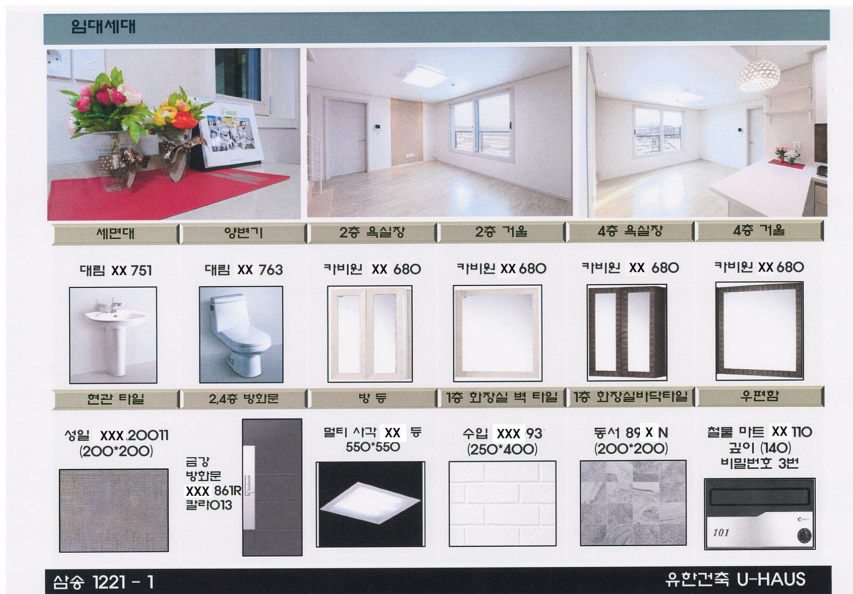


그림. 세대내, 양변기, 욕실장, 거울, 타일, 방화문, 조명 마감재 정보 예



그림. 실내 주요공간 사진



#### 임대 주의사항 및 AS 연락처

분 아	업체명	연락처	담당자
도시가스 연결	서울도시가스 경기4고객센터	031-967-3322	-
전기 관련	전기공사	010-XXXX-XXXX	-
보일러	한나이 코리아	1544-3651	-
후드	한샘	1588-0900	-
인터넷	코맥스	1599-8866	-
위생도기	대림 바스	1588-1952	-
발레 건조대	(주) 대원 월렉스	031-576-4801	-

그림, 커튼 등	벽에 그림 액자나 커튼 등 부착할 때에는, 반드시 잘 부착을 이용하여 부착을 하고 설치하여야 합니다.
보일러	보일러 각방 조절기의 레버를 수동으로 작동하지 않습니다. 보일러가 작동하지 않을 때에는 보일러기의 화면에 나오는 에러 번호를 확인하신 후, 먼저 사용설명서를 참조하시고, 사용설명서에 의한 조치 이후에도 보일러가 작동하지 않을 때에는 한나이 대표 A/S 에 보일러기의 기기번호와 에러 번호를 알려주고 A/S 신청을 하시면 더욱 빠른 조치를 받을 수 있습니다.
외부 이수구 관리	낙엽이 많이 떨어지는 가을에는 낙엽으로 인해 이수구 입구가 막힐 수 있으므로 낙엽을 자주 제거해 주어야 합니다. 우기철에는 옥상과 평지붕의 우수 드레인에 모래 등이 쌓여 배수가 원활하지 않는 경우가 종종 발생하므로, 배수구를 점검하여 주십시오.
가스레인지	가스레인지가 작동하지 않을 때에는, 사용설명서를 참조하시고, 사용설명서에 의한 조치 이후에도 가스레인지가 작동하지 않을 때에는 연택 A/S (1644-8717) 신청을 하시면 더욱 빠른 조치를 받을 수 있습니다.
내부 이수구	욕실이나 세탁실의 이수구가 막혀 배수가 원활하지 않을 때에는, 캡을 뜯어낸 후 머리카락이나 모래 등을 제거하시면 됩니다.

삼송 1221 - 1

유한건축 U-HAUS

#### 그림, 주의사항 및 A · S 연락처

##### 4층 거실



아트 실 질들

아트 실 양끝 벽

다크그레이 EL215

블랙식 빅타일

문 타일

물딩

클라 99번

아트 실 질들

바닥

거실 벽지

거실 천장 벽지

거실 조명

에스닉 밴두

빈티지 와인

8802-1 외벽

H8190-1 팔 슈가

리전 6등

유한건축 U-HAUS

#### 그림, 거실 벽지, 타일, 문, 물딩, 조명 마감재 정보 예

4층 주방



주방 타일

식탁 아트 월

싱크대 상, 하부장

자연석 타일

산호석 귀뚜라기

일련랙팅 (상부 유무)



다용도실 벽 타일

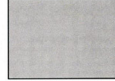
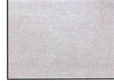
다용도실 바닥 타일

싱크대 상판 대리석

(200\*600)

(200\*200)

모카 그라나이트



식탁 조명

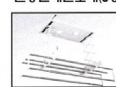
이탈랜드 식탁 조명

블랙앤조대

캔들 P/D (공정)

보우 3등

DF 5200 R  
전동블랙앤조대(5등)



유한건축 U-HAUS

그림. 주방 타일, 가구, 설비 마감재 정보 예