

일본의 건축물환경위생관리기술자제도

I. 개요

건축물환경위생관리기술자는 건축물의 환경 위생의 유지·관리에 관한 감독 등을 하는 국가자격으로, 통칭 빌딩관리기술자로 불린다.

건축물의 위생적 환경의 확보에 관한 법률, 이하 ‘건축물위생법’에 기초를 두고, 면적 3천㎡ 이상(학교에 대해서는 8천㎡ 이상)의 특정 건축물에 대해서 선임의무가 있다. 또 자격의 보유자는 동법에 근거하는 등록사업자의 인적요건이 될 수도 있다.

후생노동대신의 지정을 받은 재단법인 빌딩 관리교육센터가 하는 건축물환경위생관리기술자 국가시험에 합격 또는 건축물환경위생관리기술자등록 강습회의 전과정을 거쳐 양호한 성적을 얻은 사람에 대하여 면허증이 교부된다.

통칭 ‘빌딩 관리기술자’, ‘빌딩 관리사’ 등이 라고 불리는 자격으로, 특정 건축물의 소유자나 점유자(입주자 등) 등에 대하여 의견을 진술하는 권한 및 그 의견의 존중의무가 법률로 정

해져 있다. 따라서, 특정건축물의 관리에 있어서의 사실상의 최고책임자로서의 직무를 수행하게 된다.

건축구조, 건축설비, 실내환경·위생(조명이나 소음환경을 포함), 급·배수, 청소, 해충·취 방지, 폐기물 등에 대한 특정 빌딩관리에 관한 폭넓은 지식이 요구된다. 이 외에, 실무상으로는 건축물 내에서 생기는 건강문제에 관한 기초의학, 생물학, 화학 등의 자연과학 전반의 지식, 관리비용, 인적자원의 관리, 클레임 대응, 하청 사업자와의 계약·절충, 관공서와의 연락·조정 등의 매니지먼트 능력도 요구된다.

1. 선임의무

면적 3천㎡ 이상(학교는 8천㎡ 이상)의 특정 건축물에 있어서 선임의무가 있고, 초고층 빌딩, 대·중규모 오피스 빌딩, 호텔, 상업시설, 홀, 대학, 도서관, 박물관, 미술관 등(의료법에 의해 관리되고 있는 병원, 진료소 등은 제외)의

대규모·중규모 건축물에 선임되고 있다. 최근에는 대규모건축물의 기능이나 수용인원의 거대화로, 그 관리기술에는 건축물환경위생관 기술자와 같은 전문지식이 있는 자격자가 필요하게 되고 있다.

2. 등록사업자의 인적 사항

건축물위생법 제12조의 2에 따라 건축물환경위생종합관리업무, 건물관리업무, 건축물 공기환경측정산업 등의 지사의 등록기관에 필요한 인적 사항으로, 동 자격 보유자가 정해져 있다. 이 등록제도는 사업자의 자질 향상을 목적으로 하는 제도로 일정 요건을 갖춘 사업장에만 인정된다. 청사청소관리업무의 입찰참가자격에서 동 등록요건을 요구하는 경우가 많다.

* 동경의 건축물사업등록대상 업종¹⁾

사업등록제도는 건축물의 사용자들의 건강을 지키는 것을 목적으로 하는 “건축물의 위생적 환경의 확보에 관한 법률”에 규정되어 있으며, 빌딩관리에 관한 업무(8업종)를 행하는 자

(영업소)가 일정한 요건을 충족하는 경우, 도도부현 지사의 등록을 받을 수 있는 제도이다.

등록제도는 건축물의 환경위생 유지·관리를 실시하는 사업자의 자질 향상을 목적으로 한 것이며, 그 업무에 일정한 제한을 가하려 하는 것은 아니다. 따라서 등록을 받은 사업자는 등록을 표시할 수 있으나, 등록을 받지 않는 사업자는 등록 또는 이와 유사한 표시를 하는 것은 금지되어 있다. 다만, 그 업무를 하는 것에 대하여 어떠한 제한을 추가하는 것은 아니다.

등록은 영업소별로 해당 영업소를 관할하는 도도부현 지사가 실시한다. 등록을 받기 위해서는 해당 영업소에서 사업을 하기 위한 기계·기구 등의 설비와 사업에 종사하는 자격 및 기타 조건이 일정한 요건을 충족해야 한다.

이 등록기준은 기계·기구, 기타 설비에 관한 기준(물적 요건)과 사업에 종사하는 자의 자격에 관한 기준(인적 사항) 및 작업방법과 기계·기구의 유지·관리 방법 등에 관한 기타 사항에 관한 기준(기타 사항)으로 구별된다.



1) <http://www.tokyo-eiken.go.jp/kenchiku/touroku/outline.html>.

업 종		업무 내용
1 호	건축물 관리 업무	건물의 청소를 실시하는 사업(건축물 외벽과 창문 청소, 배관에만 청소를 하는 사업은 포함하지 않는다)
2 호	건축 공기 환경 측정 업무	건축물의 공기 환경(온도, 습도, 부유 분진 양, 일산화탄소 농도, 이산화탄소 농도, 기류)의 측정을 실시하는 사업
3 호	건축물 공조용 송수관 관리 업무	건축물의 공조용 송수관 청소를 실시하는 사업
4 호	건축물 식수 수질 검사 업무	건축물의 음료수에 대한 수질 기준에 관한 성령(평성 15년 후생 노동 성령 제101호)의 표 아래 입력란에 규정된 방법으로 수질검사를 실시하는 사업
5 호	건축물 식수 저수조 청소업	건축물의 식수 저수조 청소를 실시하는 사업
6 호	건축물 배수구 관리 업무	건축물 배수구 청소를 실시하는 사업
7 호	건축물 쥐, 곤충 등 방제 사업	건축물 내에서 쥐, 곤충 등 사람의 건강을 해치는 상태를 야기할 우려가 있는 동물의 방제를 실시하는 사업
8 호	건축물 환경 위생 종합 관리 업무	건물의 청소, 공조 설비 및 기계 환기 설비의 운전, 일상적인 점검 및 보수 및 공기 환경 측정, 급수 및 배수 관련 설비 운전 등의 순서로 소화전의 물에 포함된 유리 잔류염소 검사 및 소화전의 물색, 탁한 냄새와 맛의 검사이며, 특정 건축물의 위생 환경의 유지 관리에 필요한 정도를 함께 실시하는 사업

3. 기타

동 자격소지자를 빌딩관리업무와 건축물을 소유하는 기업의 관재 부서, 총무부문 관리자, 책임자, 책임후보 등의 대상자로 하는 기업도 있다. 또한, 빌딩관리업무에 대해서는 수당을 주는 등의 자격자를 우대하는 경우가 많아지고 있다.

II. 주요업무

건축물환경위생관리기술자의 업무 내용은 주

로 다음과 같다.²⁾

1. 요약

- (1) 유지·관리 업무의 계획 수립
종합계획, 개별계획, 정비보수계획 수립, 현장기술자에게 강습 등의 기획 등
- (2) 유지·관리 업무 실시
장부·서류 등의 정비계획에 따라 실시 상황을 감독, 안전관리, 기술지도, 공사받주 감독 등



2) <http://www.tokyo-eiken.go.jp/kenchiku/bldg/works.html>.

- (3) 측정검사 실시 및 평가 실시
공기환경 등의 측정, 수질 검사, 각종 시설의 정비 능력 검증, 기타 시설의 종합적인 점검과 문제점 파악 등

- (4) 시정조치
문제점의 개선, 개선안 작성, 의견청취 등

2. 세부사항

(1) 유지 관리 업무 계획 수립

- 1) 연간 또는 장기간 위생적 환경의 확보를 위한 종합 계획
- 2) 위생적 환경의 확보에 관한 개별 계획
 - ① 에어컨 정비 계획
 - ② 배관 정비 계획
 - ③ 공기환경 등의 측정계획
 - ④ 수질검사 실시계획
 - ⑤ 청소 및 쓰레기 처리실시 계획
 - ⑥ 쥐 등 위생검사 방제 계획
- 3) 시설, 장비 등의 정비, 보수에 관한 계획 (필요한 경비 검토 포함)
- 4) 현장 기술자에 대한 강습회, 연수회 등의 기획

(2) 유지·관리업무 전반적인 실시

- 1) 장부·서류(연간관리 계획, 건물관리 일지, 기계운전정비 일지 등)의 정비
- 2) 계획기반시설 관리, 청소, 쓰레기 처리, 쥐·해충 검사 등 실시상황을 감독

- 3) 건축물의 안전관리에 관한 확인
- 4) 설비 등의 점검, 정비담당자에 대한 기술지도
- 5) 영선공사의 발주 및 공사 감독

(3) 환경위생의 유지·관리에 관한 측정 또는 검사의 실시 및 평가

- 1) 공기환경 등의 측정 실시, 데이터의 평가와 활용
- 2) 환기량, 환기 횟수, 외기 도입량, 거실이용 형태 등의 점검
- 3) 소화전 말단의 잔류염소농도 측정, 수질기준에 의한 수질검사 실시
- 4) 에어컨, 배관, 보일러 등 각종 기기정비 및 능력검증
- 5) 조명, 소음, 기타 환경 위생에 필요한 조사 및 그 평가
- 6) 기타 시설의 종합적인 점검과 문제점 파악

(4) 시정 조치

- 1) 장부서류의 양식 개정 및 기재 방법의 개선
- 2) 거실이용형태의 시정
- 3) 실내공기 환경과 식수의 수질 등의 문제점 개선
- 4) 청소, 쓰레기 처리 등의 처리방식 개선
- 5) 설비 등의 노후화·능력저하에 대한 대책의 검토 및 개선방안 작성
- 6) 소유자 등에 대한 의견 청취

이와 같은 의무가 있지만, 이 직무를 수행하

기 위하여 건물관리기술자는 다음의 사항에 유의를 하여야 한다.

- ① 기술관리의 목표, 범위, 관리기준 등을 항상 정확하게 파악할 것
- ② 실내환경 보전에 관한 각종 환경요소의 위생적인 중요성을 이해할 것
- ③ 건물건축, 기계설비의 기능 등을 숙지할 것
- ④ 관리기준의 위생적인 의의, 측정기기의 기능, 측정결과에 대한 평가결과에 대한 조치 등에 관한 일련의 기술을 충분히 알아 둘 것

이러한 건물관리기술자는 일상관리 등의 데이터를 축적하고, 관리기준을 준수하면서 지속적으로 관리체제를 추진해야 한다. 그리고 소유자, 관리자, 사용자의 3자에 의한 긴밀한 연락·조정을 취하면서 필요에 따라 이용자에 대한 위생교육을 실시하고 위생적인 환경유지력을 도모 해야 한다.

Ⅲ. 자격 관련 내용

1. 국가시험

국가시험은 매년 10월 초순 일요일에 행해지고 있다.

(1) 시험 과목 및 문항수

- ① 건축물위생행정개론(20문제)

- ② 건축물의 환경위생(25문제)
- ③ 공기 환경조절(45문제)
- ④ 건축구조 개론(15문제)
- ⑤ 급수 및 배수관리(35문제)
- ⑥ 청소(25문제)
- ⑦ 쥐, 곤충 등 방제(15문제)

(2) 합격기준

합격기준은 7과목 총 65% 이상의 정답률, 각 과목 40% 이상의 정답률로 되어 있지만 정확하게는 ‘합격발표시 건물관리교육센터에 의해 공표’가 되고 있다. 다만, 과목합격제도는 없다.

(3) 합격률

(단위: 명, %)

연도	응시자	합격자	합격률
1994	6,488	1,140	17.6
1995	6,332	859	13.6
1996	6,498	796	12.2
1997	6,720	1,215	18.1
1998	7,053	995	14.1
1999	7,623	1,674	22.0
2000	7,559	1,680	22.2
2001	8,365	1,744	20.8
2002	9,031	1,445	16.0
2003	9,709	1,895	19.5
2004	9,625	947	9.8
2005	9,959	3,512	35.3
2006	8,632	811	9.4
2007	9,489	1,746	18.4
2008	9,312	1,666	17.9
2009	9,918	1,827	18.4

(4) 응시자격

후생노동성령으로 정한 건축물의 용도부분에서 같은 성령의 규정에 따라 실무에 2년 이상 종사한 자로서 현재 시험절차시에 공표되는 건축물의 용도 및 실무내용은 다음과 같다.

- 1) 실무에 종사하는 건축물의 용도
 - ① 흥행장(영화관, 극장 등), 백화점, 집회장(시민회관, 예식장, 시민홀 등), 도서관, 박물관, 미술관, 놀이터(볼링장 등)
 - ② 점포, 사무실
 - ③ 학교(연구소 포함)
 - ④ 여관·호텔
 - ⑤ 기타 유사한 건축물 : 다수의 사용, 이용에 제공하는 용도로 하며, 위생적인 환경도 비슷한 것(양로원, 보육원, 병원 등의 특정 건축물은 아니지만 응시자격으로 인정하고 있다)
- 2) 실무내용

가. 건축물의 환경 위생의 유지 관리에 관한 실무

 - ① 공기조화 설비관리
 - ② 급수/급탕 설비관리
 - ③ 배수설비관리(정화조법 제2조 제1호가 규정하는 정화조의 유지·관리 포함)

- ④ 보일러설비관리
- ⑤ 전기설비관리(변전, 배전 등의 전용업무 제외)
- ⑥ 청소, 폐기물 처리
- ⑦ 쥐, 곤충 등 방제

나. 제외대상 : 수리전문, A/S 순회 등은 실무에 해당하지 않는다.

2. 강습회

수강자격이 있는 자가 103시간 강습을 수강하여 자격을 얻는 방법이다. 수강자격은 국가시험의 수험자격보다 엄격하다. 수강기간은 약 3주간이고, 수강비용은 12만9천 엔(2010년 기준)이다.

- (1) 강습과목 및 수강시간
 - ① 건축물위생 행정개론(12시간)
 - ② 건축구조개론(8시간)
 - ③ 건축물의 환경위생(13시간)
 - ④ 공기환경조절(26시간)
 - ⑤ 급수 및 배수관리(20시간)
 - ⑥ 청소(16시간)
 - ⑦ 쥐, 곤충 등 방제(8시간)

(2) 수강자격

1) 학력별

구분	학 력	경 력	
		졸업 연도	내 용
1	대학 또는 이전 대학 이학, 의학, 치의학, 약학, 보건학, 위생, 공학, 농학 또는 수의학과정을 졸업(문과 제외)	1년 이상	특정 건축물의 용도 및 이와 유사한 용도에 제공되는 부분의 연면적이 대체로 3천㎡를 넘는 건축물의 해당 용도에 제공되는 부분에서 업으로서 행하는 환경 위생의 유지 관리에 관한 업무(청소, 이와 유사한 단순 노무 제외) 또는 환경 위생 감시원으로 근무
2	방위대학교의 이공대학 과정을 졸업		
3	해상보안대학교 졸업		
4	단기대학 또는 고등전문학교 또는 이전 전문학교의 과학, 의학, 치의학, 약학, 보건학, 위생공학, 농학 또는 수의학 과정을 졸업(문과 제외)	3년 이상	전술의 실무(청소 및 이와 유사한 단순 노무 포함)에 종사하는 사람을 지도·감독 경험이나 환경 위생 감시원으로 근무
5	고등학교 또는 구 중등학교 공업에 관한 학과를 졸업		
6	학교교육법 제56조의 규정에 의하여 대학에 입학할 수 있는 사람 또는 이전 고등학교 졸업(대학 또는 단기대학 문과 계열 포함)	5년 이상	

- 대학 또는 단기대학의 문과계 졸업은 수강 자격 6항에 해당한다.

- 전수학교(전문학교), 각종 학교 등은 고졸자를 입학대상으로 한 것이라도 수강자격 4항에 해당하지 않는다.

2) 면허별

구분	면 허	경 력	
		면허 등의 취득 후 연수	내 용
7	의사		필요 없음
8	일급건축사		
9	기술사기계, 전기·전자, 수도 또는 위생공학부문의 등록을 받은 자		
10 (1)	제1종 냉동기계책임자 졸업증서	1년 이상	1과 동일
10 (2)	제2종 냉동기계책임자 졸업증서	2년 이상	
11	임상검사기사 혹은 위생검사기사의 면허	2년 이상	
12 (1)	제1종 전기주임기술자 졸업증서 또는 제2종 전기주임기술자 졸업증서	1년 이상	
12 (2)	제3종 전기주임기술자 졸업증서	2년 이상	

구분	면허	경력	
		면허 등의 취득 후 연수	내용
13	위생 관리자면허(학교교육법 제56조의 규정에 의하여 대학에 입학 할 수 있는 자 또는 옛 고등학교를 졸업한 자에 한함)	5년 이상	1천 명 이상의 근로자를 사용하는 사업장에서 전담 보건관리자로 해당 업무에 종사함
14 (1)	특급보일러 기술사면허	1년 이상	1과 동일
14 (2)	1급 보일러 기술사면허	4년 이상	
15	후생노동대신이 위의 각 호에 해당하는 것과 동등 이상의 학력 및 실무경험이나 지식과 기술을 가진다고 인정하는 자		

IV. 관련법제

1. 건축물위생법

(1) 특정건축물의 정의

특정건축물은 ‘건축물위생법’에 정의되고 있는 “불특정 다수의 자가 이용하는 상당한 정도의 규모를 가진 건축물”을 의미한다. 즉, 다음의 용도에 제공되는 부분의 연면적 3천㎡ 이상 있는 건축물 및 독점적 학교교육법 제1조에 규정된 학교의 용도에 제공되는 연면적이 8천㎡ 이상의 건축물이다.

- ① 흥행센터, 백화점, 집회장, 도서관, 박물관, 미술관 또는 놀이터
- ② 점포 또는 사무소
- ③ 학교교육법 제1조에 규정된 학교 이외의 학교(연수원도 포함)
- ④ 여관

(2) 10% 제외 규정과 5조 4항 신설에 대해서 2003년 4월의 법개정에 의해 특정 건축물의 정의가 변했다. 개정 전에는 소위 ‘10% 제외 규정’이라는 규정이 있어서 건축물의 10% 이상이 비특정 용도(주택·공장 등)의 경우에는 특정건축물에 해당하지 않았다.

또, 소위 ‘5조4항 해당 빌딩’이라고 말해지고 있는 용도가 100% 사무소의 빌딩은 특정건축물에는 해당하지만 출입권한은 노동기준감독소에 있어 보건소의 출입검사가 없었다. 그러나, 2003년 4월의 법개정으로 보건소에 출입권한이 생겼기 때문에, 정기적으로 출입검사가 시행되고 있다.

(3) 특정건축물의 신고서

법 제5조, 성령 제1조에 근거하여 건물사용으로부터 1개월 이내에 성령에서 정하는 사항을 기재하고 신고하지 않으면 안된다.

신고서에는 ‘특정 건축물신고서’와 ‘특정 건

축물대장' 및 건축물위생관리기술자의 면허증 복사본(대조 때문에 창구에 원본도 지참)이 필요하다.

또 신고서 사항에 변경이 생겼을 경우나 특정 건축물에 해당하지 않게 되었을 경우에도 변경(폐지)신고서가 필요하다. 변경(폐지) 후 1개월 이내의 신고가 의무화되어 있다.

(4) 공기환경

1) 정기측정

- 기준값

- ①부유가루(먼지)양 0.15mg/m³
- ②일산화탄소 10ppm 이하
- ③이산화탄소 1,000ppm 이하
- ④온도 17도 이상 28도 이하
- ⑤상대습도 40% 이상 70% 이하
- ⑥기류 0.5m/sec 이하·측정 시기 2개월 이내에 1회

- 측정시기 : 2개월 이내에 1회

2) 포름알데히드 측정

- 기준값: 1m³에 대해서 0.1mg 이하(0.08ppm)

- 측정시기: 신축, 대규모수선, 대규모로 모양 변경이 있을 후, 최초로 맞이하는 6월 1일부터 9월 30일까지의 기간 동안에 1회

- 측정 분석 방법

- ① 장소: 각 층마다 임의의 거실

② 시간대: 통상의 사용시간

③ 위치: 거실 중앙부의 마루 0.75~1.20m

④ 샘플링 시간: 30분간.

3) 위생상 필요한 조치

- ① 냉각탑 및 가습장치에 공급하는 물은 수도법의 수질기준에 적합하게 할 것
- ② 냉각탑 및 냉각물에 대해서 사용기간 동안 1개월에 1회 정기적으로 수질상황을 점검하고 필요에 따라 청소, 환수 등을 하는 것
- ③ 가습장치에 대해서 사용기간 동안 1개월에 1회 정기적으로 수질상황을 점검하고 필요에 따라 청소 등을 하는 것
- ④ 공기조화 설비 내의 배수받이에 대해서, 사용기간 동안 1개월에 1회 정기적으로 수질상황 및 폐쇄의 상황을 점검하고 필요에 따라 청소 등을 하는 것
- ⑤ 냉각 탑, 냉각 물의 수관 및 가습장치의 청소를 1년 이내 마다 1회 정기적으로 할 것

(5) 음료수

1) 음료수 수질검사

- 사람의 음용·목욕용, 기타 사람의 생활용의 물(온수를 포함한다)을 공급할 경우

① 상수사용

- 7일 마다 유리잔류염소
- 6개월마다 15항목 검사(전회(前回) 검사

에 합격한 경우, 다음번 검사는 10항목에 대한 생략 가능)

· 6/1~9/30 소독 부생성물 11항목 검사

② 지하수사용

· 7일마다 유리잔류염소

· 사용시작 전 50항목 검사

· 3년마다 11항목 검사

· 6개월마다 15항목 검사(전회(前回) 검사에 합격한 경우, 다음번 검사는 10항목에 대한 생략 가능)

· 6/1~9/30 소독 부생성물 11항목 검사

2) 위생상 필요한 조치

① 저수조 청소를 1년마다 1회 정기적으로 하는 것

② 물의 색, 농도, 냄새, 맛 등에 이상이 있는 경우, 필요한 수질검사를 하는 것

③ 공급하는 물이 사람의 건강을 나쁘게 할 우려가 있는 경우에는 즉시 급수를 정지하고 관계자에게 주지시키는 것

④ 급수에 관한 설비를 마련해서 음료를 공급하는 경우에는 수질기준에 적합한 물을 공급하기 위해서 기술상의 기준에 따라 설비의 유지·관리에 노력하는 것

(6) 잡용수(雜用水)

1) 잡용물 수질검사(수돗물 사용의 경우는 대상 외)

① 산수(散水), 수경(修景), 청소의 용도로 제공하는 물

항목	기준치	측정 시기
유리 잔류 염소농도	0.1ppm 이상	7개월에 1회 정기실시
ph	5.8 이상 8.6 이하	
약취	이상하지 않은 것	
외관	대부분 무색 투명한 것	2개월에 1회 정기실시
대장균	미검출	
탁도	2도 이상	

② 수세식 변소의 이용에 제공하는 물

항목	기준치	측정 시기
유리 잔류 염소농도	0.1ppm 이상	7개월에 1회 정기실시
ph	5.8 이상 8.6 이하	
약취	이상하지 않은 것	
외관	대부분 무색 투명한 것	2개월에 1회 정기실시
대장균	미검출	

2) 위생상 필요한 조치

① 공급하는 물이 사람의 건강을 해칠 우려가 있는 것을 알았을 때는 즉시 급수를 정지하고 관계자에게 주지시키는 것

② 급수에 관한 설비를 마련해 잡용수를 공급하는 경우에는 사람의 건강과 관계된 피해가 발생하는 것을 방지하기 위해서 기술상의 기준에 따라 설비의 유지·관리에 노력하는 것

(7) 청소 및 쥐 등의 방제

1) 청소

일상적으로 실시하는 청소 이외에 대청소를 6개월마다 1회 정기적으로 통일적으로 실시하는 것

2) 쥐 등의 방제

① 쥐 등의 발생장소, 생식장소 및 침입경로와 쥐 등에 의한 피해의 상황에 대해 6개월마다 1회 정기적이고 통일적으로 조사를 실시하여 그 결과에 근거해 쥐 등의 발생을 방지하기 위한 조치를 강구하는 것

② 쥐 등의 방제 때문에 쥐약 또는 살충제를 사용하는 경우에는 약사법상의 제조판매의 승인을 얻은 의약품 또는 의약부외품을 이용하는 것

③ 청소, 폐기물의 처리, 쥐 등의 발생 및 침입의 방지 및 구제를 실시하는 경우에는 기술상의 수준에 따라 청소 및 쥐 등의 방제와 청소용 기기 등과 폐기물처리 설비의 유지·관리에 노력하는 것

2. 특정 건축물의 소유자, 신고자 및 유지·관리권원자

후생노동성건강국장통지(2009년 12월 18일 健發 1218 제2호)에서는 건축물위생법에 있어서의 특정건축물의 유지·관리에 관한 책임의 소재를 명확히 하기 위해서 건축물위생법시행 규칙의 개정으로 ‘특정 건축물의 유지·관리권원자’를 신고하게 하였다.

(1) 특정건축물의 소유자

건축물위생법 제5조의 규정에 의해, 특정건축물의 소유자(소유자 이외에 해당 특정건축물의 전부의 관리에 대해서 권원을 가지고 있는 자가 있는 경우에는, 해당 권원을 소유하는 자, 이하 ‘특정건축물소유자 등’이라고 한다)는 해당 특정건축물에 관해서, 법령이 규정하는 사항을 신고하지 않으면 안된다. 다시 말해, 신고하는 것이 규정되어 있다.

특정건축물의 전부의 관리는 해당 특정건축물의 멸실·훼손의 방지와 그 가치를 유지하거나 이용 및 개량하는 것의 모두를 가리키는 것으로 권리 등에 근거해 이것들 모두를 할 수 있는 자가 특정건축물의 전부의 관리에 대해서 권원을 가지는 자가 된다.

따라서, 해당 특정건축물소유자에게서 계약에 의해 특정건축물의 전부의 관리의 권한이 주어지지 않고 있으면, 특정건축물소유자 등은 될 수 없다.

(2) 특정건축물의 신고자

일반적으로 특정건축물의 소유자가 전부의 관리에 대해서 권원을 가지고 있는 경우 또는 특정건축물의 전부의 관리에 대해서 권원을 가지는 자가 소유자 이외에는 존재하지 않는 경우에는 당연히 소유자가 신고자가 된다.

따라서, 신고자로서 소유자 이외의 자가 신고할 경우에는 소유자에게서 해당 특정건축물의 전부의 관리의 권한을 부여하는 내용의 계약이 체결되는 것이 필요하다.

(3) 특정건축물의 유지관리권원자

소유자, 점유자, 기타의 자에게서 특정건축물의 유지·관리에 대해서 권원을 가지는 자(특정건축물유지관리권원인) 건축물위생법 제4조 제1항의 건축물환경위생관리 기준에 따라 해당 특정건축물을 유지·관리하는 것이 의무화되어 있다.

해당 특정건축물을 관리하는 권리를 가지는 자는 그 주어진 권리에 근거하고, 적절하게 유지·관리하는 것이 가능하기 때문에 실제로 해당 특정건축물의 유지·관리의 권리를 가지는 자가 특정건축물 유지·관리권원자가 된다.

특정건축물의 소유자 이외에 점유자가 존재하는 경우에 점유자를 특정건축물 유지·관리권원자로서 신고하기 위해서는 소유자에게서 점유자에게 해당 특정건축물의 유지·관리에 관한 일절의 권한을 부여한다는 내용의 계약이 체결되는 것이 필요하다.

(4) 법인대표의 성명

이번의 건축물위생법 시행세칙 개정에 따르면 특정건축물 유지·관리권원자의 신고를 의무화할 수 있었으나 건축물위생법 시행규칙 제1조의 규정에 “법인에 있어서는 그 명칭, 주된 사무소의 소재지 및 대표자의 성명”을 신고하는 것이 규정되고 있다.

이 대표자는 법인을 대표하는 권한을 가지는 법인대표자를 지명하고 있다.

지금까지 법인 내의 업무분담에 의해 대표권을 가지고 해당 특정건축물에 관해서 책임이 있는 직장에 있는 자를 대표자로서 신고하는 경우가 있었지만 건축물위생법에서는 법인 내에 있어서의 업무위임 규정 등에 의해 특정한 현직에 있는 자에게 특정건축물의 전부의 관리의 권한을 부여하는 것 혹은 특정건축물의 유지·관리에 관한 일절의 권한을 부여하는 것은 상정하고 있지 않고 어디까지나 법인 간의 계약행위 등을 전제하고 있다.

3. 동경의 건축물위생법 시행규칙 및 세칙의 개정

2010년 4월 22일 후생노동성령 제66호에 의해 건축물위생법 시행규칙의 일부가 개정되어, 10월 1일부터 시행되었다.

이 건축물위생법 시행규칙개정에 따라 동경에서는 9월 28일에 건축물위생법을 개정하였다.

(1) 특정건축물의 유지·관리권원자

특정건축물의 소유자, 점유자, 기타의 자에게 해당 특정건축물의 유지·관리에 대한 권원을 가지는 자(이하 '특정 건축물유지관리권원자'라고 말한다)의 성명 및 주소(법인에 있어서는 그 명칭, 주된 사무소의 소재지 및 대표자의 성명)를 신고할 사항에 추가했다.

(2) 건축물환경위생관리기술자

건축물환경위생관리기술자의 신고시에는 면허 원증서의 제시 및 그 복사본의 첨부를 신고서에 명기했다.

(3) 경과규정

실제로 존재하는 특정건축물의 소유자는 시행의 날부터 시작해서 1년 이내에 특정건축물의 유지·관리권원자의 성명 및 주소(법인에 있어서는 그 명칭, 주된 사무소의 소재지 및 대표자의 성명)를 신고하게 된다.

(4) 보건소예의 신고

- 1) 2010년 10월 1일 이후에 특정건축물신고서를 제출할 경우(신규신고서): '특정건축물 유지·관리권원자의 성명 및 주소'를 기재한 서류를 첨부한다.
- 2) 2010년 9월 30일 이전에 이미 특정건축물 신고서를 신고한 경우

부칙양식에 현재의 '특정건축물 유지·관리권원자의 성명 및 주소'를 기재해서 신고하고 전 시설이 대상이 된다.

박 광 동

(한국법제연구원 부연구위원)