

‘납 문제 사전 대비’ 2022년 6월 브리핑

부동산 소유주님께

주택보존개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 일련의 분기별 공고 및 이메일을 통해 건물주에게 법에 따른 건물주의 책임과 관련 정보를 전달할 예정입니다. 각 공고는 관련 법률의 한 측면을 중점으로 다루며, 적용되는 모든 법률과 규정을 종합적으로 다루지는 않습니다. 이 공고는 [HPD 웹페이지](#)의 *Briefings*에서 2주 이내에 다른 언어로 볼 수 있습니다.

본 출판물은 정보 제공 목적으로만 작성되었으며, 법률적 조언을 제공하기 위한 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 정보는 뉴욕시 주택 분야 법률과 관련된 소유주 및 세입자의 모든 의무에 대한 내용을 담고 있지 않으며 변경이 있을 수 있습니다.

주의:

1.검출 기준으로 면제받았던 세대의 변동 사항은 HPD에 신고해야 합니다.

1.0mg/cm² 검출 기준을 사용해 아파트 세대에 적용했던 2004년 지방법 제1조의 면제는 취소되며 2021년 12월 1일부터 해당 세대의 첫 번째 변동 이후 더 이상 유효하지 않습니다. 소유주는 이러한 변동 사항을 HPD에 신고해야 합니다. 소유주는 필수 [진술서](#)를 사용해 변동을 신고해야 하며, [HPD 웹페이지](#)에서 다른 언어로 된 진술서 양식도 받을 수 있습니다.

자세한 내용은 [자주 묻는 질문](#)을 참조하십시오.

납 안전 작업 지침: 자주 묻는 질문

납 성분 페인트 중독은 6세 미만의 아동에게 발달 장애를 일으킬 수 있습니다. 납 성분 페인트 위험에 대한 노출을 제한하기 위해, 1960년 이전에 건축된 건물 또는 1960년~1978년 사이에 건축된 건물 중에서 납 성분 페인트가 사용되었다는 것을 건물주가 파악하고 있는 건물의 소유주는 2004년 지방법 제1조(Local Law 1)에 따라 6세 미만의 아동이 거주하는 아파트에서 납 성분 페인트 관련 위험을 파악하고 해결해야 합니다. 지방법 제1조에서 "거주"란 6세 미만 아동이 해당 아파트에서 생활하거나 또는 해당 아파트에서 주기적으로 일주일에 10시간 이상을 보내는 것을 의미합니다. 뉴욕시는 납 성분 페인트의 판매를 미국 전역보다 훨씬 빠르게 금지한 바, 시 규정은 1960년 1월 1일 이전에 건축된 주거용 건물에 초점을 맞춥니다. 그러나 납 성분 페인트에 대한 연방 규제 역시 뉴욕시에 적용되며, 소유주는 안전 작업 지침에 대한 해당 요건이 1978년 1월 1일 이전에 건축된 주택에까지 확대된다는 사실을 숙지해야 합니다. 연방 납 성분 페인트 요건에 관해서는 미국 환경보호청(Environmental Protection Agency, EPA) 웹사이트: www.epa.gov/lead에서 자세히 확인할 수 있습니다.

1. 납 안전 작업 지침이란 무엇인가요?

납 안전 작업 지침이란 페인트칠한 표면에 영향을 주는 작업이 진행되는 동안 납 성분 페인트 분진으로부터 세입자의 안전을 보장하기 위한 실무 요건입니다. 지방법 제1조의 요건은 다음과 같습니다.

- 분진 확산 최소화, 즉 페인트를 건식으로 긁어내지(분진 발생) **말고**, 바닥에 비닐 시트를 깔아 바닥 틈 사이에 분진이 가라앉지 않도록 막고 작업 구역 사이에 비닐 시트를 깔아 분진이 작업 구역에서 비작업 구역으로 퍼지는 것을 최소화합니다.
- 대걸레질과 HEPA 진공 청소를 포함해 매일 청소합니다.
- 세입자가 해당 구역에 재입주하기 전, 표면에 납 오염 분진이 없는지 확인합니다.
- 필요한 경우 자격을 갖춘 계약업체를 이용합니다.

2. 납 안전 작업 지침의 요건을 결정하는 주체는 어디인가요?

뉴욕시에서 납 안전 작업 지침은 현재 연방 및 지방 기관에서 담당하고 있습니다. 미국 환경보호청(EPA) 및 직업안전위생국(OSHA)에서는 거주자 및 작업자 안전, 그리고 작업자의 자격과 관련된 연방 일반 기준을 정합니다. 미국 주택도시개발부(HUD)에서는 또한 공공 주택, 섹션 8/주택 선택 바우처 프로그램 등 연방 보조를 받는 주택에 대한 기준을 정합니다. 지역에서는 보건 및 정신위생부(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 및 HPD에서 납 안전 작업 지침 관련 기준을 정합니다.

3. 납 안전 작업 지침을 적용해야 하는지는 어떻게 알 수 있나요?

연방 요건과 지역 요건에 약간 차이가 있기 때문에 더 엄격한 요건을 적용하는 것이 두 규정을 모두 준수하는 가장 좋은 방법입니다. 다시 말해서 1978년 이전에 건축된 건물의 경우, 방 하나에서 2제곱피트 이상에 해당하는 페인트 표면 또는 소형 구성재의 10%를 해체하거나 창문 제거를 수반하는 개조 및 수리 시 납 안전 작업 지침을 적용해야 합니다. 연방 규제에 따르면 1978년 1월 1일 이전에 건축된 모든 주거용 건물은 내부나 외부 또는 양쪽에 납 성분 페인트를 일정 분량 이상 사용한 것으로 간주하기 때문에, 이 요건은 특정 세대 또는 건물에 아동이 거주하는지 여부와 관계없이 준수해야 합니다. EPA 규제 하에서는 20제곱피트 이상의 페인트를 해체하게 되는 외부 작업 진행 시에도 안전 작업 지침을 적용해야 합니다.

HPD는 지방법 제1조 준수에 도움이 되도록 소유주가 사용할 수 있는 안전 작업 지침 기록 관리 샘플 [템플릿](#)을 만들었습니다.

4. 납 안전 작업 지침을 적용하지 않을 경우 건물주는 어떤 처벌을 받게 되나요?

거주 중인 아파트, 공실 또는 건물 공동 구역에서 계약업체/작업자가 준수해야 하는 적절한 세입자 보호 계획 없이 작업이 진행 중일 때 세입자는 언제든지 311번에 전화를 걸어 민원을 제기할 수 있습니다(세입자 보호 계획이 언제 필요한지, 어떻게 작성해야 하는지에 대해서는 [건설부](#) 웹사이트 참조). 페인트칠한 표면을 해체할 때는 세입자 보호를 위한 분진의 억제, 통제, 청소 방법에 대한 설명이 세입자 보호 계획에 포함되어야 합니다. 민원이 발생하면 시 기관에서 대응하며 위반 사실을 고지합니다. 또한 건설부(DOB)는 진행 중인 작업에 대한 선제적 점검을 실시할 수 있습니다. 부동산 소유주가 납 안전 작업 지침을 준수하지 않은 것으로 확인되는 경우 DOHMH 및 DOB는 시 차원의 벌금을 여러 가지 부과할 수 있습니다. DOHMH가 부과하는 벌금은 \$200~\$2,000이며 DOB가 부과하는 벌금은 \$1,250~\$25,000입니다.

5. 내 건물에 납 성분 페인트가 없다는 점을 안다면 어떻게 해야 하나요?

부동산 소유주는 EPA 인증을 받은 납 성분 페인트 검출원 또는 위험 평가원을 고용하고 페인트칠한 표면을 검사하여 납 성분 페인트가 없는지 또는 납 성분 페인트가 구체적으로 어디에 있는지를 알아내 규정 준수에 도움을 받을 수 있습니다. 이는 건물에 납 성분 페인트가 없음을 확인하는 유일한 방법입니다.

2021년 12월 1일을 기준으로 지방법 제1조에서 납 성분 페인트를 결정하는 기준치가 1.0mg/cm²에서 0.5mg/cm²으로 낮춰졌음을 다시 한번 알려드립니다. 납 성분 페인트 기준치 변경에 대한 더 많은 정보는 HPD의 [FAQ](#) 및 2021년 10월 [브리핑](#)에서 알아볼 수 있습니다.

건물의 페인트를 검사했다면, 반드시 검사 및/또는 제거 관련 기록을 전부 보유해야 합니다. 필요시 해당 기록을 HPD, DOHMH 또는 DOB에 제출해야 할 수 있습니다. 1960년 1월 1일 이전에 건축된 건물의 검사를 완료했는데 납이 검출되지 않았거나, 검출된 납 성분을 제거한 경우 뉴욕시 납 관련 법률의 여러 요건이 소유 건물에 적용되지 않도록 HPD에 납 성분 페인트 추정 면제 조치를 신청할 수 있습니다. 면제에 대한 자세한 정보는 HPD [웹사이트](#)를 참조하십시오.

6. 납 안전 작업 지침을 직접 수행할 수 있습니까?

적절한 자격 인증을 갖췄을 때만 가능합니다.

- 진행 중인 작업이 납 성분 페인트 위반 행위 또는 시에서 발급한 명령과 관련 없는 경우, 본인 또는 계약업체는 개보수 업체 EPA 인증(개조, 수리, 페인트 작업을 의미하는 “RRP”(Renovation, Repair, Painting) 인증으로도 알려짐)을 받고 EPA 인증 수리공을 고용해야 합니다.
- 위반 행위 적발에 의해 진행되거나 납 성분 페인트를 영구 제거하기 위한 의도로 작업하는 경우, 본인 또는 계약업체는 납 성분 페인트 제거 업체로서 EPA 인증을 받아야 하며(‘납 성분 페인트 조치 인증’이라고도 함) EPA 인증 납 제거 작업자 및 감독관을 고용하여 해당 작업을 완료해야 합니다.
- 추가적으로 지방법 제1조에 따르면 6세 미만 아동이 주기적으로 주당 10시간 이상을 보내는 주택에서 방 하나 기준으로 100제곱피트 이상의 페인트 해체 또는 페인트칠한 창문 2개 이상 제거를 수반하는 작업은 제거 EPA 인증을 받은 계약업체에서 진행해야 합니다. 그러나 EPA 요건상 이 계약업체는 개보수 인증을 받아야 하므로, EPA와 지방법 제1조를 둘 다 준수하려면 해당 계약업체는 개보수 및 제거에서 모두 EPA 인증을 받아야 합니다.
- 각각의 경우 작업에 EPA 인증 개보수 업체가 필요하든 납 성분 페인트 제거 업체가 필요하든, 지방법 제1조에 따라 해당 구역에 납 오염 분진이 없다는 점을 확인하기 위해 작업을 진행한 건물주 및 계약업체와 관계없는 EPA 인증 납 성분 페인트 검출원 또는 위험 평가원이 진행하는 분진 샘플 조사 또한 필수로 진행해야 합니다.

7. 인증받은 계약업체인지 어떻게 확인 하나요?

EPA는 작업자 훈련 및 인증 요건을 규제하며 납 성분 페인트를 제거하는 경우 또는 개조, 수리, 페인트 작업 시 페인트를 해체하는 경우의 구체적 단계를 정해 두었습니다. 여기에는 준비와 청소, 그리고 청소가 제대로 진행되었는지 확인하는 검사에 초점을 맞춘 필수 납 안전 작업 지침이 포함되며 이에 국한되지 않습니다.

방 하나 기준으로 2제곱피트 이상의 페인트 해체 또는 창문 제거를 포함하는 개조, 수리, 페인트 작업(RRP)의 경우 부동산 소유주는 작업 개시 전에 다음을 확인해야 합니다.

- 업체가 EPA 인증 개보수 업체이며 고객 확인용으로 업체의 인증서 한 부를 보유해야 합니다.
- 작업을 진행하는 사람이 EPA 인증 수리공이며 고객 확인용으로 인증서 한 부를 보유해야 합니다.

EPA 웹사이트에 [개조, 수리, 페인트 작업\(RRP\) 프로그램](#) 관련 정보가 나와 있습니다. EPA 인증 업체도 여기서 찾아볼 수 있습니다.

아울러 EPA 웹사이트에는 [납 성분 페인트 제거](#) 관련 정보뿐 아니라 [RRP와 제거](#)의 차이점에 대한 안내 지침도 나와 있습니다.

8. 납 안전 작업 지침의 준수 사실을 증명하기 위해 그 외 어떤 문서를 보유해야 하나요?

뉴욕시 주택정비조례(Housing Maintenance Code) 제14조에 따르면 부동산 소유주는 납 성분 페인트 기록을 최소 10년 보유해야 합니다. 모든 위반 및 비위반 작업은 DOHMH 위원의 제거 명령서(Commissioner's Order to Abate, COTA) 발부에 따라, 또는 [2019년 지방법 제70조](#)에 의한 선제적 감사 조치의 일환으로 HPD 기록 요청의 대상이 될 수 있습니다. 이러한 선제적 감사 조치에 대한 정보는 2021년 1월 [브리핑](#)에서 찾아보거나 [기록 작성 명령서](#) 샘플을 보면 자세히 알 수 있습니다.

요구되는 기록에는 6세 미만 아동이 거주하는 아파트에서 방 하나를 기준으로 2제곱피트 이상의 페인트 또는 구성재의 10%를 해체하는 개조, 수리, 페인트 작업이 진행된 경우 납 안전 작업 지침을 준수했다는 증거 자료가 포함됩니다. 이러한 작업이 진행되었을 경우 부동산 소유주는 HPD에 다음을 제출해야 합니다.

- 업체의 EPA 인증서
- 작업을 진행한 사람의 EPA 인증서
- 작업 개시일과 종료일, 작업을 완료한 업체의 주소와 연락처를 포함하여 EPA 인증 기업이 작성한, 작업이 주택정비조례 제14조 §27-2056.11을 준수하여 진행되었다는 확인서
- 각 방에서 진행된 작업에 대한 설명과 그 위치, 또는 작업 인보이스
- 뉴욕주의 인증을 받은 독립적인 실험실에서 진행한 납 오염 분진 제거 검사 결과
- 분진 샘플을 채취한 인증받은 사람이 작성한 분진 채취 주소 및 일자 확인서 및 해당인의 EPA 인증서 사본
- 작업 구역에 거주자의 일시적 접근이 허용되었는지 여부/그 시간을 작성한 체크리스트

지방법 제1조에 따라 작업이 방 하나 기준으로 100제곱피트 이상의 페인트를 해체하거나 페인트칠한 창문 2개 이상의 제거를 수반하거나 위반 사항의 대응 조치로 진행되는 경우, 이용할 수 있는 업체 유형과 필수 문서에 대한 요건이 추가됩니다.

9. 추가적인 지역 지침은 어디서 받을 수 있나요?

부동산 소유주를 위한 지역 납 안전 작업 지침 안내:

- [2004년 지방법 제1조 작업 지침에 대한 HPD 가이드](#)
- [DOHMH 납 페인트 위험 개선에 대한 위원 명령을 준수하기 위한 임대인 지침](#)

- [NYC 보건 규정 섹션 173.14 납 성분 페인트 제거와 개선 및 납 성분 페인트 해체 작업에 대한 안전 기준](#)
- [건물주를 위한 DOHMH 정보](#)

그 외에 납과 납 성분 페인트에 대한 지방 법령 및 규제에 대해 궁금한 점이 있는 분은 [LeadFreeNYC](#)를 살펴보면 도움이 됩니다. 뉴욕시는 이 웹사이트 내용을 정기적으로 업데이트하며 이곳을 통해 누구나 각 기관 웹사이트로 손쉽게 이동할 수 있습니다. HPD는 부동산 소유주가 정보를 수집하고 규정을 준수할 수 있도록 추가 안내 지침 및 양식을 계속해서 업데이트하고 있습니다. 계속 관심을 기울여 주시기 바랍니다!