

‘납 문제 사전 대비(Get Ahead of Lead)’ 월간 브리핑

납 안전 작업 지침

주택보전개발부(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 일정 측면을 중점으로 다루며, 적용되는 모든 법률과 규정을 종합적으로 다루지는 않습니다.

이 공고는 납 안전 작업 지침 관련 필수 요건을 집중적으로 다루며, 건물주가 연방법 및 지방법에 따른 책임과 납 안전 작업 지침을 준수하지 않을 경우에 받을 수 있는 처벌에 대한 이해를 개선할 수 있도록 자주 묻는 질문에 대한 답변을 제공합니다. 또한, 납성분 페인트 위험을 해소하기 위한 임대 건물주 대상 재정 지원에 대한 정보도 제공합니다.

본 출판물은 정보 제공 목적으로만 작성되었으며, 법률적 조언을 제공하기 위한 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 정보는 뉴욕시 주택 분야 법률과 관련된 소유주 및 세입자의 의무에 대한 정보를 완전하게 또는 최종적으로 서술한 것이 아닙니다.

납 안전 작업 지침: 자주 묻는 질문

납성분 페인트 중독은 6세 미만의 아동에게 발육 문제를 일으키는 원인이 될 수 있습니다. 납성분 페인트 위험에 노출되는 것을 제한하기 위해, 2004년 지방법 1(Local Law 1 of 2004)은 1960년 이전에 지어진 건물의 건물주 또는 1960~1978년 사이에 지어졌으며 납성분 페인트가 사용된 것을 알고 있는 건물주에게 6살 미만의 아동이 거주하는 건물의 납성분 페인트 위험을 파악하고 해결할 것을 요구합니다. 뉴욕시는 미국 연방법보다 훨씬 먼저 납성분 페인트의 판매를 금지했고, 따라서 1960년 1월 1일 이전에 건축된 3가구 이상의 주거용 건물과 관련된 규정이 있습니다.

1. 납 안전 작업 지침이란 무엇입니까?

납 안전 작업 지침은 문제의 페인트 표면 처리 작업 시 세입자를 납성분 페인트 분진으로부터 안전하게 보호하기 위한 실용적인 요건입니다. 그중 일부는 다음과 같습니다.

- 분진 확산을 최소화합니다. 이는 분진을 발생시키는 건식 스크레이핑 방식을 사용하지 않고, 분진이 바닥의 균열 사이에 가라앉는 것을 방지하기 위해 플라스틱

시트를 바닥에 설치하며, 작업 구역에서 비작업 구역으로 분진이 확산되는 것을 방지하기 위해 플라스틱 시트를 작업 구역 사이에 설치하는 것을 의미합니다.

- 대걸레질 및 HEPA 청소기 등으로 매일 청소합니다.
- 작업 구역의 분진에 대한 청소 시험을 매일 실시해 납 성분을 확인합니다. 허용 가능한 시험의 구체적인 유형은 작업 사유에 따라 달라질 수 있습니다.

2. 납 안전 작업 지침에 대한 요건은 누가 지정할까요?

뉴욕시에서 납 안전 작업 지침은 연방 및 지역 기구에서 관리하며, 미국 환경보호청(U.S. Environmental Protection Agency, EPA) 및 산업안전보건청(Occupational Health and Safety Administration, OSHA)에서 세입자 및 작업 노동자의 안전과 관련된 일반적인 연방 기준을 지정합니다. 또한, 미국 주택 도시 개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)는 공공주택 및 주거지원/주택 선택 바우처 프로그램과 같이 연방 지원을 받는 주거지에 대한 기준을 지정합니다. 지역적으로는 보건 및 정신위생부(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 및 HPD가 납 안전 작업 지침 관련 기준을 지정합니다.

3. 납 안전 작업 지침을 따라야 하는지 어떻게 알 수 있습니까?

연방 및 지역 요건에는 차이가 있으므로, 가장 엄격한 요건을 적용하는 것이 두 개의 규정을 확실히 충족할 수 있는 최선의 방법입니다. 건물이 1978년 이전에 건축된 경우, 한 개의 방에서 2 제곱피트 이상의 페인트 면적을 다루는 모든 수리 또는 개조 작업 시 납 안전 작업 지침을 따르십시오. 연방 규정하에 1978년 1월 1일 이전에 건축된 모든 주거용 건물은 내부, 외부 또는 내외부 양쪽에 납성분 페인트를 사용했을 것으로 추정하기 때문에 이 요건은 해당 세대 또는 건물 내 아동 주거 여부와 상관없이 준수해야 합니다.

4. 납 안전 작업 지침을 따르지 않을 경우 건물주가 받을 수 있는 처벌은 무엇입니까?

세입자는 입주 중이거나 공실인 아파트, 건물 내 공용 구역에 대한 작업이 계약자/작업 노동자들이 준수하는 적절한 세입자 보호 계획 없이 진행 중인 경우 언제든지 311로 전화하여 민원을 제기할 수 있습니다(세입자 보호 계획이 언제 필요하고 어떻게 완료하는지에 대한 세부 정보는 [건축부](#) 웹사이트 참조). 페인트칠 된 표면에 작업할 시에는 세입자를 보호하기 위해 분진을 봉쇄, 통제, 처리하는 방법이 세입자 보호 계획에 포함되어야 합니다. 시 기관에서 해당 민원에 대응할 것이며, 관련 위반 사항을 통지할 수 있습니다. 건축부(Department of Buildings, DOB)는 또한 진행 중인 작업에 대한 사전적 조치로 검사를 할 수 있습니다. 건물주가 납 안전 작업 지침을 따르지 않았다고 판단될 경우, DOHMH 및 DOB에서 시 차원의 여러 처벌을 내릴 수 있습니다. DOHMH는 \$200에서 \$2,000까지, DOB는 \$1,250에서 \$25,000까지의 벌금을 부과할 수 있습니다.

5. 건물에 납성분 페인트가 사용되지 않았음을 알고 있을 경우에는 어떻게 할까요?

건물주는 EPA 인증을 받은 납성분 페인트 검사관 또는 위험 평가사를 고용해 페인트칠 된 표면을 검사하여 납성분 페인트가 사용되지 않았는지, 또는 어느 특정 부분에 납성분

페인트가 사용되었는지 판단할 수 있습니다. 이것이 본인 건물에 납성분 페인트가 사용되지 않았음을 확인할 수 있는 유일한 방법입니다.

건물에 사용된 페인트를 검사했다면 검사 및/또는 정화 처리 기록을 모두 보관하십시오. 요청 시 HPD, DOHMH 또는 DOB 에 해당 기록을 제출해야 할 수 있습니다. 검사 완료 후 납이 검출되지 않았거나 검출된 납을 정화 처리했으며 건물이 1960 년 1 월 1 일 이전에 건축된 경우, NYC 의 납 관련 법률의 요건이 본인의 건물에 적용되지 않도록 HPD 에 납성분 페인트 추정에 대한 면제를 신청할 수 있습니다. 면제에 대한 추가 정보는 11 월에 HPD 웹사이트에서 확인하실 수 있습니다.

6. 건물주가 납 안전 작업 지침에 따라 직접 작업을 진행할 수 있습니까?

엄밀히 말하면 그렇지만, 적절한 인증을 받은 경우에만 해당됩니다. 진행 중인 작업이 납성분 페인트 관련 위반 또는 시에서 발부한 명령과 관련 없는 경우, 귀하 또는 귀하의 계약자는 개조업체로서 EPA 인증을 보유해야 하며, EPA 인증을 받은 수리공을 고용해야 합니다. 작업이 위반 사실에 따른 것일 경우, 귀하 또는 귀하의 계약자는 납성분 페인트 정화 처리업체로서 EPA 인증이 있어야 하며, EPA 인증을 받은 납성분 페인트 정화 처리 작업 노동자 및 감독관을 고용해 작업을 완료해야 합니다. 각각의 경우 모두 EPA 인증을 받았으며 귀하의 회사와는 독립된 작업 노동자가 시료를 채취하여 각 구역에 납으로 오염된 분진이 없음을 확인해야 합니다.

7. 자격을 갖춘 계약자를 확인하는 방법은 무엇입니까?

EPA 는 작업자 교육 및 인증 요건을 규제하며 납성분 페인트 정화 처리 또는 수리, 개조 및 페인트로 페인트칠 된 표면에 작업이 진행될 시 따라야 할 특정 필수 절차를 안내합니다. 이 절차에는 설치, 청소, 및 청소를 확인하기 위한 검사에 초점을 맞춘 필수 납 안전 작업 지침이 포함되며 이에 국한되지 않습니다.

수리, 개조, 페인트(RRP)에 있어 건물주는 작업 시작 전에 다음을 확인해야 합니다.

- 업체는 EPA 인증을 받은 개조업체여야 합니다. 인증 사본을 확보하여 기록으로 보관하십시오.
- 작업을 진행하는 사람은 EPA 인증을 받은 수리공이어야 합니다. 인증 사본을 확보하여 기록으로 보관하십시오.

EPA 웹사이트에서 [개조, 수리, 페인트\(Renovation, Repair, and Painting, RRP\) 프로그램](#)을 확인할 수 있으며, 본 웹페이지에서 EPA 인증을 받은 업체도 검색할 수 있습니다.

또한, EPA 웹사이트는 [납성분 페인트 정화 처리 관련 정보](#)는 물론 [RRP 와 정화 처리의 차이점](#)에 대한 지침도 제공합니다.

8. 그 외에 납 안전 작업 지침을 따랐음을 증명하는 데 필요한 서류가 있습니까?

뉴욕시 주택정비 조례 제 14 조(Article 14 of the NYC Housing Maintenance Code)에 따라 건물주는 다세대 주택에 대한 납성분 페인트 기록을 최소 10년간 보관해야 합니다. 모든 위반 및 비위반 관련 작업은 위반 사항 통지 또는 [2019년 지방법 제 70 조\(Local Law 70 of 2019\)](#)에 따른 사전 감사 시 기록 제출 대상이 될 수 있습니다. 해당 사전 감사에 대한 추가 정보는 [2번째 건물주 공고 - 2019년 6월](#)에서 확인할 수 있습니다.

요구된 기록의 일부는 6세 미만의 아동이 거주하는 아파트의 방 내 2 제곱피트 이상의 페인트 면적에 수리, 개조 또는 페인트 작업이 진행된 경우 납 안전 작업 지침을 따랐다는 것을 증명할 것입니다. 해당 상황이 발생했을 경우, 건물주는 HPD에 다음을 제출해야 합니다.

- 업체의 EPA 인증서
- 작업을 진행한 사람의 EPA 인증서
- EPA 인증 업체에서 제출한 진술서(작업이 주택정비 조례의 제 14 조 §27-2056.11(§27-2056.11 of Article 14 of the Housing Maintenance Code)에 따라 진행되었음을 진술하고 작업의 시작 및 완료 날짜와 작업을 완료한 업체의 주소 및 연락처를 포함)
- 각 방에서 작업을 진행한 위치와 설명, 또는 작업에 대한 송장
- 뉴욕주의 승인을 받은 독립적인 실험실에서 실시한 납 오염 분진 청소 시험 결과
- 분진 시료를 채취한 주소와 날짜를 검증하는 채취자의 진술서와 그의 EPA 인증서 사본
- 입주자가 일시적으로 작업 구역에 접근했을 경우에 작성한 체크리스트

작업 면적이 한 방의 100 제곱피트 이상이거나 위반에 대응한 작업일 경우 이용할 수 있는 업체 유형에 대한 추가 요건과 서류가 있습니다.

9. 자세한 지역 관련 지침은 어디서 확인할 수 있나요?

건물주는 지역 내 납 안전 작업 지침 안내를 다음에서 확인할 수 있습니다.

- [HPD Guide to Local Law 1 of 2004 Work Practices](#)
- [DOHMH Landlord Instructions for Complying with Commissioner's Order to Remediate Lead Paint Hazards](#)
- [NYC Health Code Section 173.14 Safety standards for lead-based paint abatement and remediation, and work that disturbs lead-based paint](#)
- [DOHMH Information for Building Owners](#)

또한, [‘납 중독 없는 뉴욕시\(LeadFreeNYC\)’](#)에서 납 및 납성분 페인트 관련 지역 법률 및 규정에 대해 궁금한 모든 것을 알아볼 수 있습니다. 뉴욕시는 주기적으로 이 웹사이트에 내용을 추가하고 있으며 모든 시민을 각 기관의 웹사이트로 간편하게 안내할 수 있습니다. HPD는 모든 건물주가 관련 정보를 숙지하고 규정을 준수할 수 있도록 추가적인 지침과 양식을 업데이트하고 있습니다. 지속적인 관심 부탁드립니다!

뉴욕시, 납성분 페인트 위험 개선에 대한 재정 지원

HPD 와 DOHMH 는 현재 납 위험 저감 및 건전한 가정 프로그램(Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program)을 통해 아파트, 건물 공용 구역 및 비상구 내 납성분 페인트 위험을 해결하려는 자격을 갖춘 임대 건물주에게 **지원금**을 제공하고 있습니다.

해당 프로그램은 납성분 페인트 위험을 정화 처리(노후한 납성분 페인트의 제거 및 대체)와 임시 처리(납성분 페인트 표면을 온전한 상태로 되돌리는 처치법)을 결합하여 해결할 수 있도록 (수요에 따라) 아파트당 평균 \$8,000-10,000 의 지원금을 제공합니다. 또한 보행/낙상, 화재 위험, 고장 난 문/창문 등과 같이 납성분 페인트가 아닌 위험을 다루기 위한 기타 수리 작업을 선별적으로 지원할 수 있습니다. **건물주는 이 지원금을 상환할 필요가 없습니다.**

건물이 지원 자격을 갖추려면 다음 기준을 충족해야 합니다. 5 개 자치구 내에 위치해야 하며, 건축일이 1960 년 이전이고, 과반수 이상의 세대에 저소득 및 극빈자인 세입자가 입주해있어야 합니다. 또한 최소 건물 내의 일부 세대에 6 세 미만의 아동 또는 임산부가 거주하거나 6 세 미만의 아동이 자주 방문해야 합니다. 또한, 건물주는 수리 작업 후 5 년간 작업된 세대를 저소득 세입자에게 임대하고 어린 자녀가 있는 가족에게 우선권을 줄 것에 동의해야 합니다. **기다리지 마십시오! 미리 납성분 페인트 문제를 해결하십시오!**

프로그램에 대한 더 자세한 정보나 신청서 다운로드는 nyc.gov/lead-reduction 을 방문하십시오.