

(참조 3)

수도법 시행규칙 급수설비 상태검사의 구분 및 방법(제23조 관련)

■ 수도법 시행규칙 [별표 7]

급수설비 상태검사의 구분 및 방법(제23조 관련)

1. 일반검사

분류	항목	검사방법
기초조사	준공연도, 배관도면	관련 도면·서류·현지조사 등을 병행한다.
	관 종류, 관경(관지름), 배관길이	관련 도면·서류·현지조사 등을 병행한다.
	문제점 조사	- 출수불량, 녹물 등 수질불량 등을 조사한다. - 누수, 밸브 작동 상태 등 조사한다. - 이용 주민으로부터의 탐문조사 등을 활용한다.
급수관 수질검사	시료 채취 방법	건물 내 임의의 냉수 수도꼭지 하나 이상에서 물 1리터를 채취한다.
	검사항목 및 기준	- 탁도 : 1NTU 이하 - 수소이온농도 : 5.8 이상 8.5 이하 - 색도 : 5도 이하 - 철 : 0.3mg/L 이하 - 납 : 0.01mg/L 이하 - 구리 : 1mg/L 이하 - 아연 : 3mg/L 이하

2. 전문검사

분류	항목	검사방법
현장 조사	수압 측정	가장 높은 층의 냉수 수도꼭지를 하나 이상 측정(화장실의 수도꼭지를 표본으로 측정한다) 하되, 건물이 여러 동일 경우에는 각 동마다 측정한다.
	내시경 관찰	단수시킨 후 지하저수조 급수배관, 입상관(立上管), 건물 내 임의의 냉수 수도꼭지를 하나 이상 분리하여 내시경을 이용하여 진단한다.
	초음파 두께 측정	건물 안의 임의의 냉수 수도꼭지 하나 이상에서 스케일 두께를 측정한다.
	유속	건물 안의 가장 높은 층의 냉수 수도꼭지 하나 이상에서 유속을 측정한다.
	유량	건물 안의 가장 높은 층의 냉수 수도꼭지 하나 이상에서 유량을 측정한다.
	외부 부식 관찰	계량기 등에 연결된 급수 및 온수 배관, 밸브류 등의 외부 부식 상태를 관찰하여 검사한다.

비고

- 제1호의 일반검사 중 급수관 수질검사는 「먹는물 수질기준 및 검사 등에 관한 규칙」 별지 제1호서식의 수질검사신청서를 「먹는물관리법」 제43조에 따라 지정된 수질검사기관에 제출하여 실시할 수 있다.
- 제1호의 일반검사 중 급수관 수질검사는 건물이 여러 동(棟)으로 구성된 경우 각 동마다 실시하여야 한다. 다만, 일반수도사업자가 소유자등의 신청을 받아 각 동별 급수관의 설치 시점 및 설치 제품이 동일함을 인정한 경우에는 하나의 동에서 측정한 결과를 건물 전체의 급수관 수질검사 결과로 볼 수 있다.
- 제2호의 전문검사는 「건설산업기본법」 제8조제2항에 따라 기계설비공사업으로 등록된 업체 또는 기후에너지환경부장관이 전문검사를 할 수 있다고 인정하는 업체에 의뢰하여 실시할 수 있다.

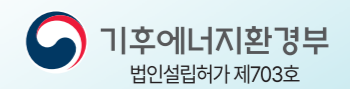


수도배관 관리 세척업무 처리 지침

(건물관리인 안내용)



2026. 1



※ 본 안내서는 수도법에 따라 강화된 건물 내 급수설비의 위생관리(세척·갱신 등) 관련 의무 사항을 알기 쉽게 정리하여, 건물 관리인 및 소유자가 법적 책임을 사전에 인지하고 적절한 관리 조치를 이행할 수 있도록 한국배관관리전문인협회가 제작한 안내자료입니다.

1. 개요 및 법적 근거

- 건축물 내 옥내 급수관 관리는 단순한 시설 유지보수를 넘어, 거주자의 건강권 보호와 관리 주체의 법적 리스크를 최소화하기 위한 '리스크 관리 및 자산 보존 전략'의 핵심.
- 부적절한 관리는 수질 악화로 인한 공공위생 사고를 유발하며, 이는 관리 주체에 대한 엄중한 형사 처벌과 직결.
- 따라서 본 안내서는 법적 의무 사항을 선제적으로 이행하여 위법가능성을 차단하고, 아울러 안전하고 깨끗한 물을 공급하는 데 목적이 있음.

1.1 급수설비의 법적 정의 (수도법 제3조 제26호)

- “급수설비”란 수도사업자가 일반 수요자에게 원수나 정수를 공급하기 위하여 설치한 배수관으로부터 분기(分岐)하여 설치된 급수관(옥내급수관을 포함한다)· 계량기· 저수조(貯水槽)· 수도꼭지, 그 밖에 급수를 위하여 필요한 기구(器具)를 말함.

1.2 법령 체계에 따른 관리 주체의 의무와 책임

- 수도법령은 관리 주체에게 다음과 같은 실질적 의무를 부여하며, 위반 시 책임 소재를 명확히 규정함.
- 수도법 제33조(위생상의 조치 등): 다량의 수도물을 사용하는 건축물 소유자 및 관리자에게 세척·갱생·교체 등의 위생 조치 의무를 부여. 특히 공동주택의 경우 관리사무소장이 법적 관리자로 간주되어 실무적 책임을 짐.
- 수도법 제21조(수도시설의 관리): 대지 경계선 안의 급수설비 관리권은 수도물을 공급받는 자(소유자 등)에게 있음을 명시. 일반수도사업자(지자체 등)는 검사 결과에 따라 조례가 정하는 바에 따라 세척 등을 권고할 수 있음.
- 법령 의미: 법조항에 명시된 의무 사항 이행은 단순 규제 준수가 아닌, 위생 사고 발생 시 관리 주체의 책임 근거를 명확히 한 것임.

2. 관리 대상 건축물 및 시설 판단 기준

- 본인의 시설이 법적 관리 대상인지 여부를 즉각 판단하는 것은 리스크 관리의 첫걸음. 「수도법 시행령」 제51조는 시설의 용도와 규모에 따라 관리 대상을 엄격히 구분하고 있음
- 건축물 또는 시설의 소유자나 관리자는 기후에너지환경부령으로 정하는 바에 따라 급수관(일반수도사업자가 수도시설관리권을 가지는 부분은 제외한다)을 주기적으로 검사하고, 그 결과에 따라 세척·갱생·교체 등 필요한 조치(이하 “세척등조치”라 한다)를 하여야 함.

2.1 규모별 관리 대상 시설 기준 (연면적 기준)

구분	대상 시설 상세 (수도법 시행령 제51조)	비고
연면적 6만㎡ 이상	- 대규모 점포(대형마트, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰 등) - 아파트(주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택) - 운수 시설, 일반 업무 시설	대규모 자산 관리 대상
연면적 5천㎡ 이상	- 의료 시설, 학교(초·중·고·대학 등) - 국가 또는 지자체가 설치한 공공 도서관 - 공공 업무 시설(국가·지자체 청사, 외국공관 중 1종 근생 제외 시설) - 국가 또는 지자체가 설치한 노유자 시설, 수련 시설(생활권/자연권), 유스호스텔, 운동 시설 - 국가 또는 지자체가 설치한 교정 시설, 갱생 보호 시설, 소년원 및 소년분류심사원	공공위생 민감 시설
기타	안전한 수도물 공급을 위해 지방자치단체 조례로 정하는 시설	지역별 상이

- 협회는 건축물관리자나 시설의 소유자가 대상시설에 해당하는지 여부를 정확히 알도록 안내 등 홍보를 강화할 필요가 있음

2.2 면적 산정 및 예외 조건

- 주차장 면적 제외: 대상 여부 판단을 위한 연면적 산정 시 건물 내 주차장 면적은 제외.
- 다수 건축물 합산: 둘 이상의 건축물로 이루어진 시설(예: 아파트 단지 등)은 개별 건축물의 연면적을 모두 합산하여 판단.
- 검사 제외 조건: 준공 후 5년 미만인 건축물은 대상에서 제외. 또한 전량 교체나 갱생 조치를 완료한 경우에도 그 시점부터 5년의 유예 기간.

※ 대상 시설 확정 후에는 법에서 정한 주기에 따라 체계적인 검사 절차를 이행해야 함.

2.3 지자체의 예산지원 근거

- 건축물 또는 시설의 소유자나 관리자는 급수설비에 대한 소독 등 위생조치를 하여야 함. 이 경우 일반수도사업자(지자체 등)는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 수질검사에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있음.
- 협회는 각 지자체의 연초 예산확보상황을 파악, 세척사업의 대상, 규모, 실시시기 등에 대한 정보를 회원사 등에 제공 등 활용할 필요가 있음

2.4 지자체의 지도·감독의무

- 지자체 등 일반수도사업자는 건축물 또는 시설의 소유자나 관리자가 소독등 위생조치 또는 세척등 조치를 하는 지에 대하여 지도·감독하여야 함(의무사항임, 개정 2024. 1. 16.)
- 협회는 지자체의 지도단속이 의무화되었기 이를 건물관리자나 소유자에게 정확히 알려 위법에 따른 처벌이나 벌금 등 불이익을 받지 않도록 안내 등 조치가 필요함

3. 급수관 상태 검사 체계: 일반검사 및 전문검사

- 급수관 검사는 예방적 모니터링인 '일반검사'와 이상 징후 발생 시 심층 진단을 수행하는 '전문검사'의 2 단계 구조로 운영.
- 이는 불필요한 비용 지출을 막고 위생 안전을 극대화하는 전략적 프로세스임.

3.1 일반검사 주기

- 검사주기: 다음 각 호의 구분에 따라 실시하여야 함.
- 1) 일반검사: 해당 건축물 또는 시설의 준공검사(급수관의 갱생·교체 등의 조치를 한 경우를 포함한다)를 실시한 날부터 5년이 경과한 날을 기준으로 6개월 이내에 실시
- 2) 2회 이후의 일반검사: 최근 일반검사를 받은 날부터 2년이 되는 날까지 매 2년마다 실시

3.2 세척의무 또는 갱생(교체포함)의무 판단

- 세척의무 대상: 소유자등은 일반검사를 실시한 결과 검사항목 중 탁도, 수소이온 농도, 색도 또는 철에 대한 검사기준을 초과하는 경우에는 급수관을 세척(급수관 내부의 이물질이나 미생물막 등을 관에 손상을 주지 아니하면서 물이나 공기를 주입하는 방법 등으로 제거하는 것을 말한다. 이하 같다)하여야 함.
- 갱생 또는 교체대상: 급수관이 아연도강관인 경우에는 검사항목 중 검사기준을 초과하는 항목이 한 개 이상 있으면 반드시 이를 갱생하거나 교체하여야 함.

3.3 전문검사

- 소유자등은 일반검사 결과가 다음 어느 하나에 해당하면 별표 7에 따른 전문검사를 하고, 급수관을 갱생하여야 함. 다만, 전문검사 결과 갱생만으로는 내구성을 유지하기 어려울 정도로 노후한 급수관은 새 급수관으로 교체하여야 함.
- 1) 일반검사의 검사항목에 대한 검사기준을 2회 연속 초과하는 경우
- 2) 일반검사의 검사항목 중 납·구리 또는 아연에 대한 검사기준을 초과하는 경우

※ 납, 구리, 아연은 단순 수질 오염이 아닌 배관 자체의 직접적인 노후 및 용출을 의미하므로, 이 항목 초과 시 즉시 전문검사 단계로 전환해야 함.

4. 검사 결과 통보의무 및 보존의무

- 소유자등은 일반검사 또는 전문검사를 실시한 경우에는 그 결과를 일반수도사업자(지자체)에게 통보하고, 해당 건축물 또는 시설의 게시판에 게시하거나 전단을 배포하는 등의 방법으로 이용자에게 공지하여야 함(의무사항임).
- 소유자등은 세척·갱생·교체 등의 조치를 하였을 때에는 그 결과를 일반수도사업자에게 보고하고, 그와 관련된 자료를 3년 이상 보존하여야 함(의무사항임).

5. 미이행 시 제재 사항 및 리스크 관리

- 급수설비 관리 의무 위반은 단순 과태료를 넘어 경영상의 심각한 타격과 인적 처벌로 이어질 수 있음.

5.1 형사 처벌 및 벌칙 (수도법 제83조 제6호)

- 수도법 제33조에 따른 위생 조치(세척, 갱생, 교체 등)를 이행하지 않은 경우, 소유자 또는 관리자는 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처해짐.

※ 이는 단순 행정 처분이 아닌 '전과'로 기록될 수 있는 형사 처벌임. 특히 관리사무소장 등 실무 책임자의 경우 경력과 직업적 생존에 직접적인 위협이 됨.

5.2 법인 대표도 처벌(양벌규정, 수도법 제86조)

- 제86조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제81조부터 제85조까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과()한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니함.

※ 해석: 국가의 생각은 명확함. 수도시설·위생 관리는 조직 차원의 책임이지, 말단 직원책임으로 돌릴 문제가 아님. 그래서 관리체계, 내부 점검, 교육, 기록 관리를 대표·법인이 책임지도록 한 것임. 수도법 제86조는 “몰랐다”는 변명을 차단하는 조항임

6. 안내(한국배관관리전문인 협회)

- 본 안내서에 명시된 옥내 급수관의 주기적 검사와 선제적 조치는 건축물의 안전한 음용수 환경과 법적 안정성을 보장하는 유일한 방안으로 관리 주체는 2024년 강화된 법적 의무를 철저히 인지하고, 체계적인 검사 및 기록 관리를 통해 위생 보안을 확보해야 함
- 상시 관리 체계의 확립만이 법적 리스크로부터 관리 주체를 보호하고 시설의 지속 가능성을 담보할 것임. 이를 위해 여러분의 든든한 파트너인 【한국배관관리전문인협회】에 언제든지 연락하여 도움과 협조를 받을 필요가 있음

(참조 1)

수도법 시행령 세척대상시설

제51조(급수관의 세척 등 조치를 하여야 하는 건축물 또는 시설) ① 법 제33조 제4항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 건축물 또는 시설”이란 다음 각 호의 구분에 따른 건축물 또는 시설을 말한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 또는 시설로서 연면적 6만제곱미터 이상인 건축물 또는 시설
가. 법 제33조 제4항 제1호부터 제3호까지 및 제10호에 따른 건축물 또는 시설

나. 법 제33조 제4항 제7호에 따른 시설 중 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목에 따른 일반업무시설

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 또는 시설로서 연면적 5천제곱미터 이상인 건축물 또는 시설
가. 법 제33조 제4항 제4호부터 제6호까지 및 제8호부터 제10호까지에 따른 시설

나. 법 제33조 제4항 제7호에 따른 시설 중 「건축법 시행령」 별표 1 제14호가목에 따른 공공업무시설

② 법 제33조 제4항 제2호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 말한다.

③ 법 제33조 제4항 제5호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호가목에 따른 학교
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호바목에 따른 도서관 중 국가나 지방자치단체가 설치한 도서관

④ 법 제33조 제4항 제6호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호가목에 따른 생활권 수련시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호나목에 따른 자연권 수련시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호다목에 따른 유스호스텔
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호에 따른 운동시설

⑤ 법 제33조 제4항 제8호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호가목에 따른 교정시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호나목에 따른 갱생보호시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호다목에 따른 소년원 및 소년분류심사원

(참조 2)

수도법 시행규칙 세척주기

제23조(급수관의 상태검사 및 조치 등) ① 영 제51조에 해당하는 건축물 또는 시설의 소유자등은 법 제33조 제4항에 따라 별표 7 제1호에 따른 일반검사를 다음 각 호의 구분에 따라 실시하여야 한다.

1. 최초 일반검사: 해당 건축물 또는 시설의 준공검사(급수관의 갱생·교체 등의 조치를 한 경우를 포함한다)를 실시한 날부터 5년이 경과한 날을 기준으로 6개월 이내에 실시
2. 2회 이후의 일반검사: 최근 일반검사를 받은 날부터 2년이 되는 날까지 매 2년마다 실시

②소유자등은 제1항에 따라 일반검사를 실시한 결과 검사항목 중 탁도, 수소이온 농도, 색도 또는 철에 대한 검사기준을 초과하는 경우에는 급수관을 세척(급수관 내부의 이물질이나 미생물막 등을 관에 손상을 주지 아니하면서 물이나 공기를 주입하는 방법 등으로 제거하는 것을 말한다. 이하 같다)하여야 한다. 다만, 급수관이 아연도강관인 경우에는 검사항목 중 검사기준을 초과하는 항목이 한 개 이상 있으면 반드시 이를 갱생하거나 교체하여야 한다.

③소유자등은 제1항에 따른 일반검사 결과가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 별표 7에 따른 전문검사를 하고, 급수관을 갱생하여야 한다. 다만, 전문검사 결과 갱생만으로는 내구성을 유지하기 어려울 정도로 노후한 급수관은 새 급수관으로 교체하여야 한다.

1. 일반검사의 검사항목에 대한 검사기준을 2회 연속 초과하는 경우
2. 일반검사의 검사항목 중 납·구리 또는 아연에 대한 검사기준을 초과하는 경우

④ 소유자등은 제1항에 따른 일반검사 또는 제3항에 따른 전문검사를 실시한 경우에는 그 결과를 일반수도사업자에게 통보하고, 해당 건축물 또는 시설의 게시판에 게시하거나 전단을 배포하는 등의 방법으로 이용자에게 공지하여야 한다.

⑤소유자등은 제2항이나 제3항에 따른 세척·갱생·교체 등의 조치를 하였을 때에는 그 결과를 일반수도사업자에게 보고하고, 그와 관련된 자료를 3년 이상 보존하여야 한다.