제430회국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공공주택사업 소음기준 완화》
▣ 윤재옥의원 대표발의(의안번호 제2214724호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

Ⅰ. 윤재옥의원 대표발의(제2214724호) ····· 1

1. 제안경위 ····· 1

2. 제안이유 및 주요내용 ····· 1

3. 검토의견 ····· 2

가. 공공주택사업 소음기준 완화(안 제23조제3항 신설) ····· 2

Ⅰ. 윤재옥의원 대표발의(제2214724호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤재옥의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 28.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 1.

2. 제안이유 및 주요내용

공공주택지구 내에서 주택건설사업 시 지구 면적과 공공, 민간 등 시행 주체에 따라 환경정책기본법령과 주택법령에서 정한 각기 다른 소음평가기준을 적용하고 있어 형평성 문제가 지적되고 있음.

특히 1991년 도입된 환경정책기본법령상의 실외소음기준은 도시화가 진행되고, 창호 등 건축기술 발달로 인해 양호한 거주환경 조성이 가능해진 점을 고려할 때 과도한 측면이 있다는 지적이 있음.

이에 공공주택사업에 한하여 주택법령에 따른 소음기준을 적용하도록 하여 불합리한 규제를 해소하고 신속한 주택공급이 가능하도록 하려는 것임(안 제23조제3항 신설).

3. 검토의견

가. 공공주택사업 소음기준 완화(안 제23조제3항 신설)

현 행	개 정 안
제23조(「환경영향평가법」의 적용 특례) ①·② (생 략) <신 설>	제23조(「환경영향평가법」의 적용 특례) ①·② (현행과 같음) ③ 법 제2조제3호에 따른 공공주택사업에 대하여 「환경영향평가법」 제2조제4호에 따른 환경영향평가등을 실시하는 경우 협의기관의 장은 같은 법 제2조제5호 및 제5조에도 불구하고 「주택법」 제42조에 따른 소음기준을 적용한다.
※ **시행일** : 공포한 날 ※ **적용례** : 이 법 시행 이후 환경영향평가등을 실시(변경협의 또는 재협의하는 경우를 포함한다)하는 공공주택사업부터 적용	

안 제23조제3항은 공공주택사업[1]에 대하여 「환경영향평가법」 상 환경영향평가등[2]을 실시하는 경우 같은 법 제2조제5호의 협의기준[3] 및

1)「공공주택 특별법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
3. "공공주택사업"이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다.
가. 공공주택지구조성사업: 공공주택지구를 조성하는 사업
나. 공공주택건설사업: 공공주택을 건설하는 사업
다. 공공주택매입사업: 공공주택을 공급할 목적으로 주택을 매입하거나 인수하는 사업
라. 공공주택관리사업: 공공주택을 운영·관리하는 사업
마. 도심 공공주택 복합사업: 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업

2)「환경영향평가법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "전략환경영향평가"란 환경에 영향을 미치는 계획을 수립할 때에 환경보전계획과의 부합 여부 확인 및 대안의 설정·분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하여 국토의 지속가능한 발전을 도모하는 것을 말한다.
2. "환경영향평가"란 환경에 영향을 미치는 실시계획·시행계획 등의 허가·인가·승인·면허 또는 결정 등(이하 "승인등"이라 한다)을 할 때에 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것을 말한다.

제5조의 환경보전목표[4]에도 불구하고 「주택법」 제42조에 따른 소음 기준[5]을 적용하려는 것임.

---

3. "소규모 환경영향평가"란 환경보전이 필요한 지역이나 난개발(亂開發)이 우려되어 계획적 개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때에 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 환경보전방안을 마련하는 것을 말한다.
4. "환경영향평가등"이란 전략환경영향평가, 환경영향평가 및 소규모 환경영향평가를 말한다.

3)「환경영향평가법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
5. "협의기준"이란 사업의 시행으로 영향을 받게 되는 지역에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기준으로는 「환경정책기본법」 제12조에 따른 환경기준을 유지하기 어렵거나 환경의 악화를 방지할 수 없다고 인정하여 사업자 또는 승인기관의 장이 해당 사업에 적용하기로 기후에너지환경부장관과 협의한 기준을 말한다.
가. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제13조에 따른 방류수수질기준
나. 「대기환경보전법」 제16조에 따른 배출허용기준
다. 「물환경보전법」 제12조제3항에 따른 방류수 수질기준
라. 「물환경보전법」 제32조에 따른 배출허용기준
마. 「폐기물관리법」 제31조제1항에 따른 폐기물처리시설의 관리기준
바. 「하수도법」 제7조에 따른 방류수수질기준
사. 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 소음·진동의 배출허용기준
아. 「소음·진동관리법」 제26조에 따른 교통소음·진동 관리기준
자. 그 밖에 관계 법률에서 환경보전을 위하여 정하고 있는 오염물질의 배출기준

4)「환경영향평가법」
제5조(환경보전목표의 설정 등) 환경영향평가등을 하려는 자는 다음 각 호의 기준, 계획 또는 사업의 성격, 토지이용 및 환경 현황, 계획 또는 사업이 환경에 미치는 영향의 정도, 평가 당시의 과학적·기술적 수준 및 경제적 상황 등을 고려하여 환경보전목표를 설정하고 이를 토대로 환경영향평가등을 실시하여야 한다.
1. 「환경정책기본법」 제12조에 따른 환경기준
2. 「자연환경보전법」 제2조제14호에 따른 생태·자연도(生態·自然圖)
3. 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 등에 따른 지역별 오염총량기준
4. 그 밖에 관계 법률에서 환경보전을 위하여 설정한 기준

5)「주택법」
제42조(소음방지대책의 수립) ① 사업계획승인권자는 주택의 건설에 따른 소음의 피해를 방지하고 주택건설 지역 주민의 평온한 생활을 유지하기 위하여 주택건설사업을 시행하려는 사업주체에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 소음방지대책을 수립하도록 하여야 한다.
② 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 주택건설 지역이 도로와 인접한 경우에는 해당 도로의 관리청과 소음방지대책을 미리 협의하여야 한다. 이 경우 해당 도로의 관리청은 소음 관계 법률에서 정하는 소음기준 범위에서 필요한 의견을 제시할 수 있다.
③ 제1항에 따른 소음방지대책 수립에 필요한 실외소음도와 실외소음도를 측정하는 기준은 대통령령으로 정한다.
④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 실외소음도를 측정할 수 있는 측정기관(이하 "실외소음도 측정기관"이라 한다)을 지정할 수 있다.
⑤ 국토교통부장관은 실외소음도 측정기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우 그 지정을 취소하여야 한다.
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 실외소음도 측정기관으로 지정을 받은 경우
2. 제3항에 따른 실외소음도 측정기준을 위반하여 업무를 수행한 경우
3. 제6항에 따른 실외소음도 측정기관의 지정 요건에 미달하게 된 경우
⑥ 실외소음도 측정기관의 지정 요건, 측정에 소요되는 수수료 등 실외소음도 측정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「환경영향평가법」 제2조제5호아목의 “「소음·진동관리법」 제26조에 따른 교통소음・진동 관리기준”[6]에 의하면 도로소음과 관련하여 주거지역[7]은 주간은 68dB, 야간은 58dB이 기준이며,

「환경영향평가법」제5조제1항제1호의 “「환경정책기본법」 제12조에 따른 환경기준”[8]에 의하면 도로변지역[9] 기준 주거지역은 주간은

---

6)「소음·진동관리법」
제26조(**교통소음・진동의 관리기준**) **교통기관에서 발생하는 소음・진동의 관리기준(이하 “교통소음・진동 관리기준”이라 한다)은 기후에너지환경부령으로 정한다.** 이 경우 기후에너지환경부장관은 미리 관계 중앙 행정기관의 장과 교통소음・진동 관리기준 및 시행시기 등 필요한 사항을 협의하여야 한다.

「소음·진동관리법 시행규칙」
제25조(교통소음・진동의 관리기준) **법 제26조에 따른 교통소음・진동의 관리기준은 별표 11과 같다.**

[별표 11] 교통소음·진동의 관리기준(**도로소음 관련 주거지역 기준**)

1. 도로

대상지역	구분	한도	
		주간(06:00～22:00)	야간(22:00～06:00)
주거지역	**소음(LeqdB(A))**	**68**	**58**

7)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시・도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시・군관리계획으로 결정한다.
1. **도시지역**: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.
가. **주거지역**: 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」
제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시・도지사 또는 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시・군관리계획결정으로 주거지역・상업지역・공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.
1. 주거지역
가. **전용주거지역** : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
(1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
(2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
나. **일반주거지역** : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
(1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
(2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
다. **준주거지역** : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

8)「환경정책기본법」
제12조(**환경기준의 설정**) ① 국가는 생태계 또는 인간의 건강에 미치는 영향 등을 고려하여 환경기준을 설정하여야 하며, 환경 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되도록 하여야 한다.

65dB, 야간은 55dB이 기준임.

반면, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조[10]에 의하면 공동주택을 건설하는 지점의 소음도는 주간, 야간 구분 없이 65dB 미만이 기준이며, 도시지역(주택단지 면적이 30만제곱미터 미만인 경우로 한정한

---

② 환경기준은 대통령령으로 정한다.
③ 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다)는 해당 지역의 환경적 특수성을 고려하여 필요하다고 인정할 때에는 해당 시·도의 조례로 제1항에 따른 환경기준보다 확대·강화된 별도의 환경기준(이하 "지역환경기준"이라 한다)을 설정 또는 변경할 수 있다.
④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 제3항에 따라 지역환경기준을 설정하거나 변경한 경우에는 이를 지체 없이 기후에너지환경부장관에게 통보하여야 한다.

「환경정책기본법 시행령」
제2조(환경기준) 「환경정책기본법」(이하 "법"이라 한다) 제12조제2항에 따른 환경기준은 별표 1과 같다.

[별표 1] 환경기준 중 소음기준(주거지역 기준)

2. 소음 (단위: Leq dB(A))

지역 구분	적용 대상지역	기준	
		낮(06:00~22:00)	밤 (22:00~06:00)
일반 지역	전용주거지역	50	40
	일반주거지역, 준주거지역	55	45
도로변 지역	**전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역**	**65**	**55**

9)「환경정책기본법 시행령」 [별표 1] 내용 중
"도로"란 자동차(2륜자동차는 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말함.

10)「주택건설기준 등에 관한 규정」
제9조(소음방지대책의 수립) ①사업주체는 공동주택을 건설하는 지점의 소음도(이하 "실외소음도"라 한다)가 65데시벨 미만이 되도록 하되, 65데시벨 이상인 경우에는 방음벽·방음림(소음막이숲) 등의 방음시설을 설치하여 해당 공동주택의 건설지점의 소음도가 65데시벨 미만이 되도록 법 제42조제1항에 따른 소음방지대책을 수립해야 한다. 다만, 공동주택이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시지역(주택단지 면적이 30만제곱미터 미만인 경우로 한정한다) 또는 「소음·진동관리법」 제27조에 따라 지정된 지역에 건축되는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 그 공동주택의 6층 이상인 부분에 대하여 본문을 적용하지 않는다.
1. 세대 안에 설치된 모든 창호(窓戶)를 닫은 상태에서 거실에서 측정한 소음도(이하 "실내소음도"라 한다)가 45데시벨 이하일 것
2. 공동주택의 세대 안에 「건축법 시행령」 제87조제2항에 따라 정하는 기준에 적합한 환기설비를 갖출 것

다) 또는 「소음·진동관리법」 제27조[11]에 따라 교통소음·진동 관리지역으로 지정된 경우 실내소음도가 45dB 이하이면서 적합한 환기설비를 갖춘 경우 공동주택의 6층 이상인 부분에 대해서는 실외소음도 기준을 적용하지 않고 있어 「주택법」 상 소음 기준이 「환경영향평가법」 상 소음 기준보다 완화된 기준임.

실외 소음기준 관련 내용은 '25.9.7. 정부에서 발표한 「주택공급 확대 방안」에 포함된 주택사업 규제 합리화 사항 중 하나로서, 도시의 개발, 교통망 확충 등에 따라 실외소음도의 경우 실내소음도 대비 저감에 한계가 있는 만큼,

개정안은 아파트 등 고층의 공동주택 형식으로 공공주택을 공급할 경우 실내소음도 및 환기설비 요건 충족 시 6층 이상에 대해 실외소음도 기준을 제외하는 「주택법」 상 소음 기준을 적용하여 소음기준을 완화하려는 취지로 이해됨.

한편, 도로소음 등과 같은 생활소음의 경우 공공주택 입주자의 생활환경에 영향을 미치게 되는 만큼 소음기준을 완화함으로써 발생할 수

---

11) 「소음·진동관리법」
제27조(교통소음·진동 관리지역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수(광역시의 군수는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 교통기관에서 발생하는 소음·진동이 교통소음·진동 관리기준을 초과하거나 초과할 우려가 있는 경우에는 해당 지역을 교통소음·진동 관리지역(이하 "교통소음·진동 관리지역"이라 한다)으로 지정할 수 있다.

있는 입주자의 거주 시 소음 문제 및 「환경영향평가법」의 제정 취지 등을 종합적으로 고려할 필요가 있어 보이며,

「주택법」 상 소음 기준은 대통령령인 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 주택단지 면적이 30만제곱미터 미만인 경우로 한정하고 있으므로, 공공주택사업 전체에 적용하기 위해서는 이에 대한 개정도 함께 검토될 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 창호 등 건축기술 발달로 인해 양호한 거주 환경 조성이 가능해진 점을 고려 시 실외소음기준은 과도한 규정이라는 지적도 상존하고 있으며, 공동주택의 건설과 관련한 「주택법」 상 소음기준으로 완화할 경우 공공주택의 공급제약 완화에 도움이 될 수 있고, 추가적인 신규택지 개발 소요를 줄여 추가적인 훼손을 줄일 수 있다는 긍정적인 측면이 있다는 입장임.

또한, 대통령령인 「주택건설기준 등에 관한 규정」 상 소음 기준의 면적 관련 규정을 내년 상반기 중 개정할 계획이라는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574