



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《승강기 소음 저감 등 설치기준》

■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2218204호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 승강기 소음 저감 등 설치기준(안 제35조제1항제2호)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 9.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 10.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택 및 시설의 배치, 바닥충격음 차단구조, 구조내력 등에 관한 주택건설기준을 시행령으로 정하도록 하고, 사업주는 이를 기준으로 주택건설사업을 시행하도록 규정하고 있음.

다만 고층 공동주택이 증가함에 따라 승강기의 운행속도도 높아지며 승강기소음에 대한 피해사례가 늘어나고 있음에도, 현행법상 주택건설사업 시 승강기소음에 대한 기준이 미흡해 개선이 필요하다는 지적이 잇따르고 있음.

이에 주택건설기준에 승강기 소음 저감 등 설치기준을 추가해 승강기로 인한 소음 발생 기준을 규정해 관련 피해를 예방하고, 입주자의 주거 여건을 개선하려는 것임(안 제35조제1항제2호).

Ⅲ. 검토의견

1. 승강기 소음 저감 등 설치기준(안 제35조제1항제2호)

개정안은 주택건설기준에 승강기 소음 저감 등 설치기준을 규정하려는 것임.

현행	개정안
제35조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 “주택건설기준등”이라 한다)은 대통령령으로 정한다. 1. (생략) 2. 세대 간의 경계벽, 바닥충격음 차단구조, <u>구조내력</u> (構造耐力) 등 주택의 구조·설비기준 3. ~ 6. (생략) ②·③ (생략)	제35조(주택건설기준 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- <u>승강기 소음 저감 등 설치 기준, 구조내력</u> ----- ----- 3. ~ 6. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행	
※ 적용례 : 이 법 시행 이후 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용	

현행법 제35조제1항은 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 ① 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준, ② 세대 간의 경계벽, 바닥충격음 차단구조, 구조내력(構造耐力) 등 주택의 구조·설비기준, ③ 부대시설의 설치기준, ④ 복리시설의 설치기

준, ⑤ 대지조성기준, ⑥ 주택의 규모 및 규모별 건설비율의 기준(이하 “주택건설기준등”이라 함)을 대통령령으로 정하도록 규정하고 있고, 지방자치단체는 그 지역의 특성, 주택의 규모 등을 고려하여 주택건설기준등의 범위에서 조례로 구체적인 기준을 정할 수 있으며(같은 조 제2항), 사업주체는 제1항의 주택건설기준등 및 제2항의 기준에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하여야 함(같은 조 제3항).¹⁾

최근 고층 공동주택이 증가함에 따라 승강기의 운행속도도 높아지며 승강기소음에 대한 피해 사례가 증가하고 있음에도, 현행법상 주택건설사업시 승강기소음에 대한 기준이 미흡하여 개선이 필요하다는 지적이 제기되고 있음.

개정안은 주택건설기준에 승강기 소음 저감 등 설치기준을 추가하려는 것으로, 승강기로 인한 소음 피해를 예방하고 입주자의 주거 여건을 개선할 필요성이 있다는 점에서 그 취지는 긍정적이라고 생각됨.

1) 「주택법」

제35조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 “주택건설기준등”이라 한다)은 대통령령으로 정한다.

1. 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준
2. 세대 간의 경계벽, 바닥충격을 차단구조, 구조내력(構造耐力) 등 **주택의 구조·설비기준**
3. 부대시설의 설치기준
4. 복리시설의 설치기준
5. 대지조성기준
6. 주택의 규모 및 규모별 건설비율

② 지방자치단체는 그 지역의 특성, 주택의 규모 등을 고려하여 주택건설기준등의 범위에서 조례로 구체적인 기준을 정할 수 있다.

③ 사업주체는 제1항의 주택건설기준등 및 제2항의 기준에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하여야 한다.

다만, 다음과 같은 점에 비추어 승강기 소음의 근본 원인 및 승강기 관련 법체계 등을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있다고 보임.

먼저 승강기 소음은 단순히 주택의 구조뿐만이 아니라 승강기 자체의 구조·운행조건 등 복합적 요인에 의해 결정되는 것이라 할 것인데, “승강기 구조 자체”의 소음 저감 기준에 관한 규율 없이 “주택의 구조·설비 기준”을 규율하는 것이 과연 승강기로 인한 소음 피해를 방지할 수 있는 근원적인 해결방안이 되는지 충분한 논의가 선행될 필요가 있음.

만약 직접적인 소음원인 승강기 자체를 규율하지 않은 채, 단순히 이격거리를 지정하거나 경계벽 고도화에 관한 기준을 강화할 경우 전용면적 감소 및 공사비 증가를 초래하고 분양가 상승으로 인한 실수요자의 부담이 될 우려도 존재함.

한편, 세대 간의 경계벽, 바닥충격음 차단구조, 구조내력 등 주택의 구조·설비기준을 대통령령으로 정하도록 하고 있는 현행법 제35조제1항에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 “주택건설기준규정”이라 함) 제15조는 승강기에 대하여 규정하고 있는데, 6층 이상인 공동주택에는 대당 6인승 이상인 승용승강기를 설치하여야 하고(제15조제1항), 10층 이상인 공동주택은 승용승강기를 비상용승강기의 구조로 하여야 하는 동시에, 이사짐등을 운반할 수 있는 화물용승강기도 설치하여야 하

며(같은 조 제2항 및 제3항), 승용승강기·비상용승강기 및 화물용승강기의 구조 및 그 승강장의 구조에 관하여 「건축법」 제64조를 준용함(같은 조 제4항).²⁾

「건축법」 제64조는 승강기에 대하여 규정하면서, 제1항에서 6층 이상으로서 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물은 승강기를 설치하도록 하고, 승강기의 규모 및 구조는 국토교통부령으로 정한다고 규정하고 있고,³⁾

이에 따라 규정된 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제6조는

2) 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제15조(승강기등) ① 6층 이상인 공동주택에는 국토교통부령이 정하는 기준에 따라 대당 6인승 이상인 승용승강기를 설치하여야 한다. 다만, 「건축법 시행령」 제89조의 규정에 해당하는 공동주택의 경우에는 그러하지 아니하다.

② 10층 이상인 공동주택의 경우에는 제1항의 승용승강기를 비상용승강기의 구조로 하여야 한다.

③ 10층 이상인 공동주택에는 이사짐등을 운반할 수 있는 다음 각호의 기준에 적합한 화물용승강기를 설치하여야 한다.

1. 적재하중이 0.9톤 이상일 것

2. 승강기의 폭 또는 너비중 한변은 1.35미터 이상, 다른 한변은 1.6미터 이상일 것

3. 계단실형인 공동주택의 경우에는 계단실마다 설치할 것

4. 복도형인 공동주택의 경우에는 100세대까지 1대를 설치하되, 100세대를 넘는 경우에는 100세대마다 1대를 추가로 설치할 것

④ 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 승용승강기 또는 비상용승강기로서 제3항 각호의 기준에 적합한 것은 화물용승강기로 겸용할 수 있다.

⑤ 「**건축법**」 **제64조**는 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 **승용승강기·비상용승강기 및 화물용승강기의 구조 및 그 승강장의 구조에 관하여 이를 준용한다.**

3) 「건축법」

제64조(승강기) ① 건축주는 6층 이상으로서 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물(대통령령으로 정하는 건축물은 제외한다)을 건축하려면 승강기를 설치하여야 한다. 이 경우 **승강기의 규모 및 구조는 국토교통부령으로 정한다.**

② 높이 31미터를 초과하는 건축물에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항에 따른 승강기뿐만 아니라 비상용승강기를 추가로 설치하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 고층건축물에는 제1항에 따라 건축물에 설치하는 승용승강기 중 1대 이상을 대통령령으로 정하는 바에 따라 피난용승강기로 설치하여야 한다.

「건축법」 제64조에 따라 건축물에 설치하는 승강기·에스컬레이터 및 비상용승강기의 구조는 「승강기 안전관리법」이 정하는 바에 따르도록 하고 있음.⁴⁾

「승강기 안전관리법」은 승강기 안전에 관련된 승강기부품으로서 대통령령으로 정하는 승강기부품에 대하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 모델별로 행정안전부장관이 실시하는 안전인증을 받도록 하는 “부품안전인증” 및 승강기 자체에 대하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 모델별로 행정안전부장관이 실시하는 안전인증을 받도록 하는 “승강기안전인증” 제도를 운영하고 있으므로,⁵⁾ 「승강기 안전관리

4) 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」

제6조(승강기의 구조) 법 제64조에 따라 건축물에 설치하는 승강기·에스컬레이터 및 비상용 승강기의 구조는 「승강기 안전관리법」이 정하는 바에 따른다.

5) 「승강기 안전관리법」

제11조(승강기부품의 안전인증) ① 승강기부품의 제조·수입업자는 승강기 안전에 관련된 승강기 부품으로서 대통령령으로 정하는 승강기부품(이하 “승강기안전부품”이라 한다)에 대하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 모델(행정안전부령으로 정하는 고유한 명칭을 붙인 제품의 형식을 말한다. 이하 같다)별로 행정안전부장관이 실시하는 안전인증(이하 “부품안전인증”이라 한다)을 받아야 한다.

② 승강기안전부품의 제조·수입업자는 부품안전인증을 받은 사항을 변경하려는 경우에는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관으로부터 변경사항에 대한 부품안전인증을 받아야 한다. 다만, 승강기안전부품의 안전성과 관련이 없는 사항으로서 행정안전부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 행정안전부장관은 승강기안전부품이 행정안전부장관이 정하여 고시하는 다음 각 호의 기준에 모두 맞는 경우 부품안전인증을 하여야 한다. 다만, 제1호의 기준이 고시되지 아니하였거나 고시된 기준을 적용할 수 없는 경우의 승강기안전부품에 대해서는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 부품안전인증을 할 수 있다.

1. 승강기안전부품 자체의 안전성에 관한 기준(이하 “승강기안전부품 안전기준”이라 한다)

2. 승강기안전부품의 제조에 필요한 설비 및 기술능력 등에 관한 기준

④ 행정안전부장관은 제3항에 따라 부품안전인증을 하는 경우 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 조건을 붙일 수 있다. 이 경우 그 조건은 승강기안전부품의 제조·수입업자에게 부당한 의무를 부과하는 것이어서는 아니 된다.

제17조(승강기의 안전인증) ① 승강기의 제조·수입업자는 승강기에 대하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 모델별로 행정안전부장관이 실시하는 안전인증을 받아야 한다. 다만, 모델이 정하여지지 아니한 승강기에 대해서는 행정안전부령으로 정하는 기준과 절차에 따라 승강기의 안

법」에 승강기의 구조상 소음 기준에 대하여도 규율하는 방안을 검토해 볼 수 있어 보임.

국토교통부는 승강기 소음피해 방지의 필요성에는 공감하나, 소음피해 예방은 직접 소음원인 승강기 자체를 규율하는 것이 효과적이고, 법체계상 승강기 소음 관련 기준은 「승강기 안전관리법령」을 통해 규정하는 것이 타당하다는 입장임.

대한주택관리사협회는 승강기 소음저감 설치기준이 상시 소음 유지기준으로 확대 해석될 우려가 있고, 이 경우 승강기 노후화 등에 따라 소음 발생시 입주민의 민원 및 관리 주체 책임 전가 등의 문제가 발생할 수 있다는 의견을 제시하였음.

한국주택협회는 국내 승강기의 소음 레벨 기준이 없고, 대상 공간이 세대 전부인지, 침실·승강기 인접 공간인지 등이 불명확하며, 현재 승강

전성에 관한 별도의 안전인증을 받아야 한다.

② 승강기의 제조·수입업자는 제1항에 따른 안전인증(이하 "승강기안전인증"이라 한다)을 받은 사항을 변경하려는 경우에는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관으로부터 변경사항에 대한 승강기안전인증을 받아야 한다. 다만, 승강기의 안전성과 관련이 없는 사항으로서 행정안전부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 행정안전부장관은 승강기(제1항 단서에 따라 안전인증을 받는 승강기는 제외한다. 이하 이항에서 같다)가 행정안전부장관이 정하여 고시하는 다음 각 호의 기준에 모두 맞는 경우 승강기안전인증을 하여야 한다. 다만, 제1호의 기준이 고시되지 아니하거나 고시된 기준을 적용할 수 없는 승강기에 대해서는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 승강기안전인증을 할 수 있다.

1. 승강기 자체의 안전성에 관한 기준(이하 "승강기 안전기준"이라 한다)

2. 승강기의 제조에 필요한 설비 및 기술능력 등에 관한 기준

④ 행정안전부장관은 제3항에 따라 승강기안전인증을 하는 경우 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 조건을 붙일 수 있다. 이 경우 그 조건은 승강기의 제조·수입업자에게 부당한 의무를 부과하는 것이어서는 아니 된다.

기 소음 관련 논의가 부족한 상황이므로 충분한 연구와 공감대 형성 후 안정적으로 도입하는 것이 바람직하다는 입장임.

대한주택건설협회는 승강기 소음은 운행조건·기계장치 및 건축물 구조 등 복합적인 요인으로 결정되어 최종 소음 저감 효과 예측에 한계가 있고, 충분한 연구·논의·실증 없이 승강기 설치기준을 신설·강화할 경우 다양한 부작용 발생이 우려되므로, 승강기 소음 측정 방법과 소음 저감 구조 등에 대한 보편타당한 연구결과 및 사회적 논의가 선행될 필요가 있다는 의견을 제시하였음.

문 의 처
02)6788-5576