



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 소규모주택정비사업에 대한 소음방지대책
수립기준 완화 》

■ 서영석의원 대표발의(의안번호 제2220073호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 서영석의원 대표발의(제2220073호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 소규모주택정비사업에 대한 소음방지대책 수립기준 완화 (안 제48조)	2

I. 서영석의원 대표발의(제2220073호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 서영석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 7. 21.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 소규모주택정비사업에 대하여 사업시행자로 하여금 입주민을 주변의 소음으로부터 보호하여 평온한 생활을 할 수 있도록 최소한의 기준을 준수하도록 하고 있음.

그러나 소규모주택정비사업은 사업 규모가 작고 사업구역이 협소한 특성상 구역 내 방음벽 설치 시 주택과의 이격거리 확보가 어렵고, 특히 고속도로 인근의 주거환경이 열악한 노후·저층주거지역에 추진되는 소규모주택정비사업은 광역상수도 및 고압전신주 등으로 인하여 방음벽 설치 자체가 제한되는 경우가 상당하여 현장에 맞는 개선이 필요한 실정임.

이에 소규모주택정비사업에 대한 건축규제 완화 특례에 「주택법」 제42조에 따른 소음도 기준 관련 사항을 추가함으로써 주택공급과 양호한 주거환경이 조화될 수 있도록 하려는 것임(안 제48조).

3. 검토의견

가. 소규모주택정비사업에 대한 소음방지대책 수립기준 완화 (안 제48조)

현행	개정안
제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특별례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.	제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특별례) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
<u><신설></u>	6. 「주택법」 제42조에 따른 소음방지대책의 수립기준
6. (생략)	7. (현행 제6호와 같음)
② ~ ⑦ (생략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포한 날

※ 적용례 : 이 법 시행 후 최초로 준공인가를 신청하는 사업부터 적용

개정안은 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물의 경우 「주택법」 제42조¹⁾에 따른 소음방지대책의 수립기준에 대하여 지방건축위원회²⁾의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있도록 특례를 규정하려는 것임.

「주택법」 및 같은 법 시행령³⁾ 상 30호 이상의 공동주택을 건설하려는 경우 사업계획승인권자의 주택건설 사업계획승인을 받아야 하며, 사

1) 「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.

2) 「건축법」

제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 “심의등”이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.

1. ~ 5. (생략)

3) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·통합특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·통합특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

「주택법 시행령」

제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.

2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.

업체확승인권자는 주택의 건설에 따른 소음의 피해를 방지하기 위하여 소음방지대책을 수립하도록 하여야 함.

소음방지대책의 수립기준의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조4)에 따라 공동주택의 건설지점의 소음도는 주간, 야간 구분 없이 65dB 미만이 기준이며, 65dB 이상인 경우에는 방음벽, 방음림(소음막이 숲) 등의 방음시설을 설치하여야 함.

예외적으로 도시지역 또는 교통소음·진동 관리지역⁵⁾으로 지정된 경우 실내소음도가 45dB 이하이면서 적합한 환기설비를 갖춘 경우 공동주택의 6층 이상인 부분에 대해서는 실외소음도 기준을 적용하지 않고 있으나, 5층 이하인 부분에 대해서는 실외소음도 기준만으로 소음도를 평가함.

4) 「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 갖춘 것

5) 「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.

이에 소규모주택정비사업과 같이 사업구역이 협소하고 인접 도로의 폭이 좁은 경우 방음시설 설치 시 주택과의 이격거리 확보가 어렵고, 보행환경에 영향을 미칠 수 있는 만큼 개정안과 같이 소음방지대책 수립 기준을 완화할 경우 주거환경 개선 및 원활한 사업 추진에 도움이 되는 측면이 있어 보임.

한편, 실외소음은 입주자의 생활환경에 큰 영향을 미치는 요소 중 하나로 5층 이하의 저층부는도로소음과 같은 실외소음에 보다 민감함을 고려하여 실외소음도만을 기준으로 소음방지대책 수립기준을 규정하고 있음을 고려할 때, 소규모주택정비사업의 사업 특성 및 입주자를 위한 소음방지 필요성 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적인 결정이 필요할 것으로 보임.

그리고 개정안 부칙 제1조에서는 시행일을 "공포한 날"로 규정하고 있으나, 소음방지대책의 완화된 수립기준 범위를 대통령령에 규정하기 위해서는 시행령 개정이 필요하므로 하위법령의 정비기간을 고려하여 시행일을 "공포 후 6개월"로 조정할 필요가 있어 보이며,

부칙 제2조에서는 "이 법 시행 후 최초로 준공인가를 신청하는 사업부터 적용"하도록 적용례를 두고 있는데, 소음방지대책은 주택건설사업 시행 전 수립하여 사업계획승인신청 시 소음도 예측보고서 및 방음시설

설치와 관련한 서류를 제출⁶⁾하여야 하므로, “이 법 시행 후 사업계획승인을 신청하는 경우”로 수정할 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 지방건축위원회의 심의를 통해 사업특성을 반영한 맞춤형 소음 방지대책을 수립할 수 있게 될 것으로 기대한다는 입장임.

반면, 서울특별시는 소음 기준 완화의 경우 개별법에서 규정하기 보다는 「주택법」과 하위 법령에서 소음 기준에 대한 전반적인 조정방안을 검토할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5574

6) 「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.

「공동주택의 소음측정기준」(국토교통부 고시)

제34조(소음도 측정 등에 대한 서류 제출) ① 당해 사업주체는 주택법시행령 제27조의 규정에 의한 사업계획승인신청 관계서류에 제2장 내지 제3장에서 정하는 방법에 따라 예측한 실외소음도와 실내소음도 예측결과보고서를 제출하여야 하며, 방음벽 등 방음시설을 설치할 경우에는 그 설계도서·시공방법 등의 관계서류를 함께 제출하여야 한다.