



제433회 국회(임시회)
제2차 기후에너지환경노동위원회

소음·진동관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈층간소음 관리대상에 오피스텔 등 준주택 추가〉
■ 윤상현의원 대표발의(의안번호 제15178호)

2026. 3.

기후에너지환경노동위원회

수석전문위원 신항진

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 층간소음 관리대상에 오피스텔 등 준주택 추가	2
※ 참고자료	10

I. 제안경위

2025년 12월 11일 윤상현의원이 대표발의한 소음·진동관리법 일부개정법률안은 2025년 12월 12일 우리 위원회에 회부되었음.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 기후에너지환경부장관과 국토교통부장관이 공동으로 공동주택에서 발생하는 층간소음으로 인한 입주자 및 사용자의 피해를 최소화하고 발생한 피해에 관한 분쟁을 해결하기 위하여 층간소음기준을 정하도록 하고 있음.

그런데 최근 많은 청년세대들이 살고 있는 오피스텔은 층간소음 관리대상에 포함되지 않아 건축물의 상업시설 등에서 지속적으로 발생하는 소음으로 고통받고 있다는 지적이 있음.

이에 기후에너지환경부장관과 국토교통부장관의 층간소음 관리대상에 준주택 중 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택을 추가하려는 것임(안 제21조의2제1항).

Ⅲ. 검토의견

1. 층간소음 관리대상에 오피스텔 등 준주택 추가

개정안은 기후에너지환경부장관과 국토교통부장관의 층간소음 관리 대상에 오피스텔¹⁾ 등 준주택을 추가하려는 것임(안 제21조의2).

[개정안 조문대비표]

현행	개정안
제21조의2(층간소음기준 등) ① 기후에너지환경부장관과 국토교통부장관은 공동으로 <u>공동주택</u> 에서 발생하는 층간소음(인접한 세대 간 소음을 포함한다. 이하 같다)으로 인한 입주자 및 사용자의 피해를 최소화하고 발생된 피해에 관한 분쟁을 해결하기 위하여 층간소음기준을 정하여 야 한다.	제21조의2(층간소음기준 등) ① --- ----- ----- <u>공동주택과 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)

1) 「주택법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

「주택법 시행령」 제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

현행법 제21조의2에 따라 기후에너지환경부장관과 국토교통부장관은 공동으로 공동주택에서 발생하는 층간소음으로 인한 피해 최소화 및 분쟁 해결을 위한 층간소음 기준을 정하고 있음.

[공동주택 층간소음 기준]

「소음·진동관리법」

제21조의2(층간소음기준 등) ① 기후에너지환경부장관과 국토교통부장관은 공동으로 공동주택에서 발생하는 층간소음(인접한 세대 간 소음을 포함한다. 이하 같다)으로 인한 입주자 및 사용자의 피해를 최소화하고 발생된 피해에 관한 분쟁을 해결하기 위하여 층간소음기준을 정하여야 한다.

② 제1항에 따른 층간소음의 피해 예방 및 분쟁 해결을 위하여 필요한 경우 환경부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문기관으로 하여금 층간소음의 측정, 피해 사례의 조사·상담 및 피해조정지원을 실시하도록 할 수 있다.

③ 제1항에 따른 층간소음의 범위와 기준은 기후에너지환경부와 국토교통부의 공동부령으로 정한다.

「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」(국토교통부·환경부 공동부령, '23.1.2)

제1조(목적) 이 규칙은 「소음·진동관리법」 제21조의2제3항 및 「공동주택관리법」 제20조제5항에 따라 공동주택 층간소음의 범위와 기준을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(층간소음의 범위) 공동주택 층간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 인하여 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는 다음 각 호의 소음으로 한다. 다만, 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인하여 발생하는 소음은 제외한다.

1. 직접충격 소음: 뛰거나 걷는 동작 등으로 인하여 발생하는 소음
2. 공기전달 소음: 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인하여 발생하는 소음

제3조(층간소음의 기준) 공동주택의 입주자 및 사용자는 공동주택에서 발생하는 층간소음을 별표에 따른 기준 이하가 되도록 노력하여야 한다.

[별표]

층간소음의 기준(제3조 관련)

층간소음의 구분		층간소음의 기준[단위: dB(A)]	
		주간 (06:00 ~ 22:00)	야간 (22:00 ~ 06:00)
1. 제2조제1호에 따른 직접충격 소음	1분간 등가소음도(Leq)	39	34
	최고소음도(Lmax)	57	52
2. 제2조제2호에 따른 공기전달 소음	5분간 등가소음도(Leq)	45	40

층간소음 관리 대상 공동주택의 범위는 「주택법」 제2조제3호 등 법령²⁾에 따라 아파트, 연립주택, 다세대주택 등이고, 2024년 기준 전체 주택·비주택 중 74.9%를 차지함.

[주택종류별 주택(통계청 주택총조사)]

구분		가구수(호)	전체비율(%)	주택 중 비율(%)
계		21,115,726	100.0	-
주택	공동주택(아파트, 연립, 다세대)	15,819,719	74.9	79.6
	단독주택(일반, 영업겸용)	3,069,610	14.5	15.4
	단독주택(다가구)	771,877	3.7	3.9
	비거주용건물내 주택*	211,468	1.0	1.1
주택이외 거처	오피스텔	877,128	4.2	-
	그 외(숙박업소, 기숙사 등)	365,924	1.7	-

* 주거용 면적보다 영업용 면적이 넓은 주택

자료 : 기후에너지환경부

2) 「주택법」 제2조(정의)

3. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령(시행령)으로 정한다.

「주택법 시행령」 제3조(공동주택의 종류와 범위)

- ① 법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.
 - (1) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 "아파트"라 한다)
 - (2) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 "연립주택"이라 한다)
 - (3) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택(이하 "다세대주택"이라 한다)

「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류

공동주택

- 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.
- (1) 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
- (2) 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
- (3) 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

한편 한국환경공단은 층간소음 예방 및 갈등 저감을 위하여 ‘층간소음 이웃사이센터’를 운영하여 층간소음 민원 접수를 받고 직접 현장 방문상담 또는 소음측정 등의 서비스를 공동주택 및 비공동주택 중 시범사업 지역(광주광역시 및 수도권)에 제공하고 있음.

층간소음 이웃사이센터에 접수된 민원은 2025년 기준 32,662건으로, 이 중 비공동주택에 접수된 건은 410건(1.3%)이고, 접수 건 중 111건(27.1%)은 시범사업 대상지역 외 지역에서 접수되어 반려되었음.

[층간소음 이웃사이서비스 민원 접수 현황]

(단위 : 건)

구분		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	계
신청		42,250	46,596	40,393	36,435	33,027	<u>32,662</u>	231,363
공동주택		41,707	45,761	39,700	35,845	32,570	32,252	227,835
비공동주택	접수*	-	-	-	9	8	299	316
	반려**	543	835	693	581	449	<u>111</u>	3,212
	계	543 (1.3%)	835 (1.8%)	693 (1.7%)	590 (1.6%)	457 (1.4%)	410 (1.3%)	3,528 (1.5%)

* 비공동주택 시범사업 접수건수 / ** 시범사업 대상지역 외 지역에서 접수되어 반려된 건수

자료 : 기후에너지환경부

원룸, 오피스텔 등은 「주택법」상 공동주택에 포함되지 않기 때문에 현행법령상 층간소음 관리 대상에서 제외되고, 이에 따라 원룸·오피스텔의 층간소음 민원은 ‘층간소음 이웃사이센터’에 접수되지 못하는 실정임.

이에 개정안은 기후에너지환경부장관·국토교통부장관에게 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택에 대해서도 층간소음기준을 정하도록 의무를 부과하여 피해에 관한 분쟁을 해결하고 피해조정지원이 적용되도록 함으로써 입주자 및 사용자의 피해를 최소화하려는 입법 취지가 있음.

[현행 및 개정안 비교]

	현행	개정안
층간소음 관리 대상 범위	· 「주택법」상 공동주택 - 아파트, 연립, 다세대	· 「주택법」상 공동주택 - 아파트, 연립, 다세대 · 「주택법」상 준주택 중 오피스텔 등

최근 1인가구 증가 등으로 주거형태가 다양화되고 있는 점을 고려할 때, 오피스텔 등 준주택을 층간소음 관리대상으로 포함하는 개정안은 층간소음 관리 사각지대에 있는 거주자들의 보호 공백을 해소하는 취지가 있음.

또한, 개정안은 현재 한국환경공단이 수행 중인 비공동주택 대상 층간소음 관리 시범사업(※ 참고자료 2 참조)의 법적 근거를 마련하고, 원룸·오피스텔 등 다양한 주거 형태에 거주하는 국민의 주거권 보호에 기여할 것으로 보임.

다만, 동 개정안과 관련하여서는 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 기후에너지환경부는 1인 가구의 주거 비중이 높은 다가구주택(단독주택) 등이 현재 층간소음 관리의 주요 사각지대임을 고려할 때, 법률에 특정 형태의 ‘준주택’만을 한정하기보다는 ‘공동주택에 준하는 주거형태’로 포괄하여 명시하고 구체적인 범위는 하위 법령에 위임할 필요가 있다는 입장임.

[기후에너지환경부 수정의견]

현 행	개 정 안	수 정 안
제21조의2(층간소음기준 등) ① 환경부장관과 국토교통부장관은 공동으로 <u>공동주택</u> 에서 발생하는 층간소음(인접한 세대 간 소음을 포함한다. 이하 같다)으로 인한 입주자 및 사용자의 피해를 최소화하고 발생한 피해에 관한 분쟁을 해결하기 위하여 층간소음기준을 <u>정하여</u> 야 한다.	제21조의2(층간소음기준 등) ① ----- ----- <u>공동주택과 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.	제21조의2(층간소음기준 등) ① ----- ----- <u>공동주택과 이에 준하는 주거형태로서 대통령령으로 정하는 주택</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>정하여야</u> ---.

참고로, 유사 취지인 「소음·진동관리법 일부개정법률안³⁾」(조인철 의원 대표발의, 의안번호 제2212010호)에 대하여 기후에너지환경부는 비공동주택의 다양한 건축 구조와 소음 특성을 고려할 때 일률적인 법정 관리대상 편입에는 신중한 검토가 필요하다는 입장⁴⁾이었음.

국토교통부 또한 건축 당시 법적 규제와 노후화 정도에 따라 건축물의 층간소음 차단 성능에 차이가 있으므로 건축물의 연한 등을 고려하여 적용 대상 및 기준을 달리할 필요가 있다는 입장으로, 구체적인 관리 범위 및 기준 설정은 하위법령에 위임하는 것이 제도의 실효성을 제고할 수 있을 것으로 보임.

둘째, 서울특별시는 오피스텔 중 업무시설은 「소음·진동관리법」 제21조⁵⁾에 따라 생활소음 규제로, 주거 목적 시설은 「소음·진동관리법」 제21조의2⁶⁾에 따라 층간소음 규제로 이원화하여 관리할 필요가 있다는 입장을 제출하였음.

다만, 「주택법」상 오피스텔은 일률적으로 준주택으로 분류되나, 실

3) 층간소음 관리대상에 비공동주택 추가

4) 층간소음 이웃사이서비스 시범사업을 통해 비공동주택 서비스 대상지역을 계속 확대해나가고 있으며, 2025년 7월 기준 비공동주택 층간소음 민원은 전체 층간소음 민원 대비 약 1.1%에 불과

5) 「소음·진동관리법」 제21조(생활소음과 진동의 규제) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 주민의 조용하고 평온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동(산업단지나 그 밖에 기후에너지환경부령으로 정하는 지역에서 발생하는 소음과 진동은 제외하며, 이하 “생활소음·진동”이라 한다)을 규제하여야 한다.

② 제1항에 따른 생활소음·진동의 규제대상 및 규제기준은 기후에너지환경부령으로 정한다.

6) 「소음·진동관리법」 제21조의2(층간소음기준 등) ① 기후에너지환경부장관과 국토교통부장관은 공동으로 공동주택에서 발생하는 층간소음(인접한 세대 간 소음을 포함한다. 이하 같다)으로 인한 입주자 및 사용자의 피해를 최소화하고 발생된 피해에 관한 분쟁을 해결하기 위하여 층간소음기준을 정하여야 한다.

② 제1항에 따른 층간소음의 피해 예방 및 분쟁 해결을 위하여 필요한 경우 기후에너지환경부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문기관으로 하여금 층간소음의 측정, 피해사례의 조사·상담 및 피해조정지원을 실시하도록 할 수 있다.

③ 제1항에 따른 층간소음의 범위와 기준은 기후에너지환경부와 국토교통부의 공동부령으로 정한다.

무적으로는 업무용과 주거용이 혼재되어 구분이 어려운바, 향후 하위법령 마련 시 「주민등록법」상 전입신고 여부 등 실제 거주 현황을 반영하여 '사실상 주거 목적으로 사용하는 공간'에 한하여 층간소음 관리체계가 적용되도록 명확한 기준을 수립할 필요가 있음.

마지막으로, 기후에너지환경부는 층간소음 관리대상 건축물 선정 및 기준 설정, 하위법령 마련을 위해 동 개정안의 부칙 시행일(6개월이 경과한 날)을 '1년이 경과한 날'로 수정의견을 제시한 바, 이를 참고하여 심사할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5546

※ 참고자료 1 : 공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙

(국토부·기후부 공동부령, '23.1.2.)

현 행																				
제1조(목적) 이 규칙은 「소음·진동관리법」 제21조의2제3항 및 「공동주택관리법」 제20조제5항에 따라 공동주택 층간소음의 범위와 기준을 규정함을 목적으로 한다. 제2조(층간소음의 범위) 공동주택 층간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 인하여 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는 다음 각 호의 소음으로 한다. 다만, 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인하여 발생하는 소음은 제외한다. 1. 직접충격 소음: 뛰거나 걷는 동작 등으로 인하여 발생하는 소음 2. 공기전달 소음: 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인하여 발생하는 소음 제3조(층간소음의 기준) 공동주택의 입주자 및 사용자는 공동주택에서 발생하는 층간소음을 별표에 따른 기준 이하가 되도록 노력하여야 한다. 부칙 <국토교통부령 제1185호, 환경부령 제1019호, 2023. 1. 2.> 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. [별표] 층간소음의 기준(제3조 관련) <table> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">층간소음의 구분</th><th colspan="2">층간소음의 기준[단위: dB(A)]</th></tr> <tr> <th>주간 (06:00 ~ 22:00)</th><th>야간 (22:00 ~ 06:00)</th></tr> <tr> <td rowspan="2">1. 제2조제1호에 따른 직접충격 소음</td><td>1분간 등가소음도(Leq)</td><td>39</td><td>34</td></tr> <tr> <td>최고소음도(Lmax)</td><td>57</td><td>52</td></tr> <tr> <td>2. 제2조제2호에 따른 공기전달 소음</td><td>5분간 등가소음도(Leq)</td><td>45</td><td>40</td></tr> </table>				층간소음의 구분		층간소음의 기준[단위: dB(A)]		주간 (06:00 ~ 22:00)	야간 (22:00 ~ 06:00)	1. 제2조제1호에 따른 직접충격 소음	1분간 등가소음도(Leq)	39	34	최고소음도(Lmax)	57	52	2. 제2조제2호에 따른 공기전달 소음	5분간 등가소음도(Leq)	45	40
층간소음의 구분		층간소음의 기준[단위: dB(A)]																		
		주간 (06:00 ~ 22:00)	야간 (22:00 ~ 06:00)																	
1. 제2조제1호에 따른 직접충격 소음	1분간 등가소음도(Leq)	39	34																	
	최고소음도(Lmax)	57	52																	
2. 제2조제2호에 따른 공기전달 소음	5분간 등가소음도(Leq)	45	40																	

※ 참고자료 2 : 층간소음 이웃사이서비스 비공동주택 시범사업 개요

□ 시범사업 개요

- **(목적)** 층간소음 관리 사각지대인 비공동주택을 대상으로 층간소음 예방 및 갈등 저감을 위한 시범사업*을 통한 제도적 지원 및 자체 해결 유도
 - * 층간소음 조사·상담·조정 및 측정기 무료 대여 서비스 제공
- **(대상지역)** 광주광역시 및 수도권
 - ※ 광주광역시('23.3~), 서울 중구('24.2~), 수도권('25.4~)
- **(주거형태)** 주거용 오피스텔, 다가구주택

□ 주요 사업내용

- **(이웃사이서비스)** 비공동주택 층간소음 민원에 대한 현장상담·소음측정
 - 층간소음 이웃사이센터로 접수되는 비공동주택 민원에 대한 현장상담·소음측정 안내 등
 - ※ ① 전화상담 → ② 현장상담·소음측정
- **(소음측정기 대여)** 비공동주택 관리주체 대상 층간소음 측정기 무료 대여
 - 비공동주택 층간소음 갈등 초기 지원

□ 상담절차(이웃사이서비스)

