

제278회 서울특별시 강서구의회 임시회  
도시·교통위원회 제1차 회의  
【2021. 3. 4.(목) 10:00】

서울특별시 강서구 공동주택 층간소음 방지 조례안  
**검 토 보 고 서**



서울특별시 강서구의회 도시·교통위원회

# 서울특별시 강서구 공동주택 층간소음 방지 조례안 검 토 보 고 서

2021년 3월 4일  
전문위원 배 금 택

## 1. 회부경위

- 가. 의안번호: 2021 - 11
- 나. 발 의 자: 김성한 의원 외 9명
- 다. 발의일자: 2021년 2월 17일
- 라. 회부일자: 2021년 2월 25일

## 2. 제안이유

공동주택의 주요 민원인 층간소음의 발생과 관련하여 공동주택에 거주하는 구민 스스로 문제를 해결할 수 있는 토대를 마련하고 이를 통한 주거환경을 개선하기 위함.

## 3. 주요내용

- 가. 조례의 목적을 규정함(안 제1조)
- 나. 조례에서 사용되는 공동주택, 공동주택 층간소음, 입주자등에 대한 용어를 정의함(안 제2조)
- 다. 구청장의 책무를 규정함(안 제3조)

- 라. 추진계획 수립과 실태조사, 공동주택 층간소음 관리위원회에 관한 사항을 규정함(안 제4조~제6조)
- 마. 층간소음 예방을 위한 시책에 대하여 규정함(안 제7조)
- 바. 시행규칙의 근거를 규정함(안 제8조)

#### 4. 참고사항

##### 가. 관계법령

- 「공동주택관리법」 제18조, 제20조 및 동법 시행령 제19조

나. 예산조치: 별도조치 필요 없음

다. 협조부서: 주택과

라. 입법예고(2021. 2.19. ~ 2.24.) 결과: 의견 없음

#### 5. 검토의견

##### 가. 제정취지

- 공동주택 층간소음으로 인한 입주자들 사이의 갈등이 심화되어 심각한 사회문제로 대두되고 있는 바, 공동주택 층간소음 방지에 필요한 사항을 규정함으로써 공동주택 층간소음을 예방하고 갈등을 해결하여 국민들이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 할 수 있도록 하고자 함

##### 나. 주요 제정내용

###### ○ 목적(안 제1조)

- 공동주택 층간소음을 예방하고 입주자들의 갈등을 해결하여 살기 좋은 주거환경을 만드는 것을 목적으로 규정함

## ○ 용어의 정의(안 제2조)

- “공동주택”<sup>1)</sup> 및 “공동주택 층간소음”<sup>2)</sup> 등에 대한 용어를 정의 함

## ○ 구청장의 책무(안 제3조)

- 구청장은 공동주택 층간소음 예방을 위하여 필요한 제도와 여건을 조성하도록 규정함

## ○ 추진계획 수립 및 실태조사 실시(안 제4조 및 제5조)

- 구청장은 공동주택 층간소음 예방을 위한 추진계획을 수립·시행 할 수 있음을 규정하였으며,
- 추진계획을 효율적으로 수립·시행하기 위해 공동주택 층간소음 피해 실태조사를 실시할 수 있도록 함

## ○ 공동주택 층간소음 관리위원회 설치·운영 권고(안 제6조)

- 구청장이 입주자들이 자체적으로 분쟁을 조정할 수 있도록 공동주택 층간소음 관리위원회 설치·운영에 관한 사항을 「공동주택관리법」 제18조에 따라 공동주택 관리규약에 포함하도록 권고할 수 있도록 함

---

1) 공동주택 : 공동주택이란 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호에 따른 공동주택을 말하며, 일반적으로 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 의미하고 아파트, 연립주택, 다세대주택 등이 대표적임(출처: 네이버 지식백과)

2) 공동주택 층간소음 : 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음(직접충격 소음)이나 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 발생하는 소음(공기전달 소음) 등 층간소음과 벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음 포함)을 말함(출처: 공동주택관리법 제20조제1항 및 공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 제2조)

- 공동주택관리법 제18조(관리규약) 제2항에 입주자 등은 시·도지사가 정한 관리규약 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 되어 있으며,
- 동법 시행령 제19조(관리규약의 준칙) 제1항제 22호에 공동주택 층간소음에 관한 사항을 공동주택 관리규약의 준칙에 포함하도록 되어 있고
- 서울시 공동주택 관리규약 준칙 개정안(2020.6.10.) 제94조(층간소음 관리위원회)에도 층간소음 관리위원회 구성을 규정하고 있음

○ 층간소음 예방을 위한 시책(안 제7조)

- 구청장은 공동주택 층간소음 방지를 위하여 필요한 시책을 추진할 수 있도록 함

다. 종합의견

- 최근 공동주택 입주자 간에 층간소음은 단순 불편민원을 넘어 주민갈등과 범죄로까지 이어지는 등 사회문제로 대두되고 있으며, 특히 코로나19 장기화 영향으로 실내활동 시간이 늘어남에 따라 층간소음으로 인한 주민갈등이 심해지는 양상임
- 이에 따라 공동주택 층간소음과 관련하여 국토교통부에서는 소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준(국토교통부 고시 제2015-319호) 등을 제정하여 공동주택 시설기준을 강화하는 등 해결책을 마련하고 있으나,

- 층간소음 문제를 완전히 해소하기는 어려운 면이 있으며 특히 기존의 노후된 공동주택 입주민들의 갈등해결과 예방이 필요한 상황임
- 따라서 본 조례안은 「공동주택관리법」에 근거하여 층간소음 예방에 필요한 사항을 규정함으로써 공동주택 거주자들 간의 층간소음 피해를 줄여 갈등을 완화하고 쾌적하고 살기 좋은 주거환경을 조성하기 위한 제도적 근거를 마련한다는 점에서 조례 제정에 따른 별다른 문제점은 없는 것으로 사료되며,
- 집행부에서는 본 조례가 실효성을 가질 수 있도록 공동주택 층간소음 방지 예방과 지원을 위한 계획 및 시행에 철저를 기하여야 할 것으로 판단됨

**참고1****층간소음 민원통계 자료**□ 층간소음 이웃사이센터<sup>3)</sup> 민원통계 현황(2012~2019년)

## &lt;소음 원인별 층간소음 접수현황&gt;

('19. 12. 31. 기준)

원인별	건수	비율(%)
계	47,923	100.0
아이들 뛰는 소리 또는 발걸음 소리	33,143	69.2
망치질	2,019	4.2
가구(끌거나 찍는 행위)	1,669	3.5
문 개폐	913	1.9
진동(기계진동)	943	2.0
운동기구(런닝머신, 골프퍼팅 등)	394	0.8
가전제품(TV, 청소기, 세탁기)	1,590	3.3
악기(피아노 등)	795	1.7
대화(언쟁 등)	268	0.6
부엌소리	164	0.3
기타(원인미상 및 기재하지 않음)	6,025	12.6

## &lt;주거형태별 층간소음 접수현황&gt;

('19. 12. 31. 기준)

구분	건수	비율(%)	비고
계	47,923	100	
아파트	37,180	77.7	-
다세대주택	6,088	12.7	-
연립주택	3,279	6.8	-
주상복합	641	1.3	-
기타	735	1.5	-

3) 환경부 산하 중재를 통해 이웃 간 층간소음 갈등을 완화시키는 '상담센터'

**□ 공동주택관리법**

**제18조(관리규약)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 한다.

② 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다. 이 경우 「주택법」 제21조에 따라 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 제1항에 따른 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 한다.

③ 입주자등이 관리규약을 제정·개정하는 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 관리규약은 입주자등의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있다.

**제20조(층간소음의 방지 등)** ① 공동주택의 입주자등은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 층간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)을 포함하며, 이하 “층간소음”이라 한다]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 제1항에 따른 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.

③ 층간소음 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 조치 및 권고에 협조하여야 한다.

④ 제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우에는 층간소음 피해를 입은 입주자등은 제71조에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회나 「환경분쟁 조정법」 제4조에 따른 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

⑤ 공동주택 층간소음의 범위와 기준은 국토교통부와 환경부의 공동부령으로 정한다.

⑥ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.

⑦ 입주자등은 필요한 경우 층간소음에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

**□ 공동주택관리법 시행령**

**제19조(관리규약의 준칙)** ① 법 제18조제1항에 따른 관리규약의 준칙(이하 “관리규약준칙”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 이 경우 입주자등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 된다.

22. 공동주택의 층간소음에 관한 사항