

서울특별시 공동주거시설 층간소음 관리에 관한 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2186
------------	------

2024. 12. 17.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2024. 10. 16. 김기덕 의원 발의 (2024. 10. 18. 회부)

2. 제안이유

- 최근 층간소음 발생으로 인한 살인 및 각종 피해 등이 지속적으로 발생하고 있어 이에 대한 대비책이 요구됨
- 특히, 공동주택 자가 거주 외에 임차인 등도 동일한 거주자에 해당됨에 따라, 상위법상 임차인 등에게도 동등한 권리를 부여하고자 근거조항 마련
- 이 외에도 공동주택 층간소음 예방 및 최소화를 위해 층간소음 모범관리단지 및 관계자 등에 표창 등을 수여할 수 있는 조항 신설

3. 주요내용

- 상위법 상 명시된 입주자등에서 제외된 임대주택의 임차인을 후단에 신설 (안 제2조제2항)
- 해당 조항의 상위법규 개정사항을 반영하여 예방교육 조항 개정 (안 제16조)

- 공동주택 층간소음의 예방하고, 주민화합 등 공동체 생활여건 조성에 기여한 모범관리단지를 선정할 수 있는 조항 신설 (안 제18조)
- 층간소음 모범관리단지 및 관계자 등에 표창 등 수여할 수 있는 조항 신설 (안 제19조)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 공동주택 내에서 발생하는 층간소음을 예방하고 공동체 화합 조성에 기여한 공동주택단지에 대하여 적극적으로 격려하고, 그 사례를 홍보하고자, 모범단지의 선정과 표창 수여 규정 등을 보완·신설하기 위한 것임.
- 먼저, **안 제2조제2호**는 기존 ‘입주자등’의 정의를 보완하려는 것으로, 현행 「공동주택관리법」(이하 ‘법’) 제2조제1항제7호의 입주자와 사용자, 공동주거시설의 소유자 및 임차인 외에도 ‘**임대주택의 임차인**’도 포함하려는 것임.¹⁾

현행	개정안
2. “입주자등”이란 「공동주택관리법」 제2조제1항제7호 및 그 밖의 공동주거시설의 소유자와 공동주거시설을 임차하여 사용하는 자를 말한다. <후단 신설>	2. ----- ----- ----- ----- ----- . 이 경우 임대주택의 임차인을 포함한다.

1) 법 제2조제1항제7호에서 “입주자등”은 ‘입주자와 사용자’로 정의되며, 법 제2조제1항제6호의 “사용자”란 ‘공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인 제외)’로 규정되어 있어, 법의 “입주자등”의 정의에서는 임대주택의 임차인은 제외되고 있음.

「공동주택관리법」 제2조(정의)

6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.

7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

- 법 제20조제1항2)의 ‘입주자등의 층간소음 방지 노력의무’ 규정에서는 예외적으로 임대주택의 임차인도 ‘입주자등’에 포함되어 있는데, 이를 이 조례에도 동일하게 적용하려는 것으로 이해됨.

- **안 제16조**는 층간소음 관련 교육을 시행할 수 있는 ‘환경교육센터’의 근거법과 명칭이 지난 2021년 1월 5일 개정됨에 따라, 이를 반영한 조례 개정사항으로써 특이사항은 없음.

현행	개정안
제16조(예방교육) 시장은 서울특별시민을 대상으로 층간소음 예방 및 갈등 해결을 위한 예방교육을 실시할 수 있으며, 「환경교육진흥법」 제16조에 따른 환경교육센터와 지역환경교육센터 등 환경교육 지정기관에 교육을 의뢰할 수 있다.	제16조(예방교육) ----- ----- ----- ----- 「환경교육의 활성화 및 지원에 관한 법률」 제24조 및 제25조에 따른 국가환경교육센터----- --.

- **안 제18조제1항 및 제2항, 제19조**는 층간소음의 예방과 관련한 모범관리단지를 선정하여, 인증서 발급 및 표창을 수여할 수 있는 근거를 신설하려는 것으로, 법 제87조제2항3)상 층간소음 예방 및 분쟁조정활

2) 「공동주택관리법」 제20조(층간소음의 방지 등)

① 공동주택의 입주자등(임대주택의 임차인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 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.

3) 「공동주택관리법」

제87조(공동주택 우수관리단지 선정)

② 시·도지사는 제1항에 따라 모범관리단지를 선정하는 경우 층간소음 예방 및 분쟁 조정 활동을 모범적으로 수행한 단지를 별도로 선정할 수 있다.

동을 모범적으로 수행한 단지를 기존 모범단지와 별도로 선정할 수 있도록 한 규정을 따른 것으로 이해됨.

현행	개정안
<u><신 설></u>	<u>제18조(충간소음 모범관리단지 선정)</u> ① 시장은 충간소음을 자율적으로 예방하고 주민화합과 공동체 생활 여건 조성에 기여한 공동주거시설을 대상으로 평가하여 충간소음 모범관리단지(이하 “모범관리단지”라 한다)를 선정할 수 있다. ② 시장은 제1항에 따라 선정된 모범관리단지에 인증서를 발급한다.
<u>제18조(표창)</u> 시장은 충간소음 갈등을 자율적으로 예방하고 해결하여 공동체의 건전한 생활여건 조성에 이바지한 개인 또는 단체에 대하여 「서울특별시 표창 조례」에 따라 표창을 수여할 수 있다.	<u>제19조(표창)</u> ----- ----- ----- ----- 단체(제18조에 따른 모범관리단지 선정에 기여한 개인 또는 단체를 포함한다) -----.

- 현재 국토부장관이 우수관리단지를 선정할 때에는 ‘충간소음예방 및 분쟁조정 활동 평가’결과를 반영하고 있는데, 향후에는 서울수도 맑은 아파트 만들기 사업의 평가기준에 이를 도입하거나, 별도의 충간소음예방 및 분쟁조정 활성화 단지를 지정하도록 하는 방안에 대해서도 검토해볼 필요가 있음.

의 안 심 사 지 원 팀 장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	한승윤	02-2180-8207