

보도시점 : 2024. 10. 16. 12:00 이후(10.17일(목) 조간) / 배포 : 2024. 10. 16.(수)

## 생활숙박시설(이하 생숙) 불법 주거전용, 신규 발생은 원천 차단, 기존 생숙은 합법사용 지원

- 신규 생숙은 공중위생관리법상 숙박업 신고기준 이상으로만 분양 허용
- 기존 생숙은 숙박업 신고 또는 용도변경 등 합법사용 맞춤형 지원

□ 국토교통부(장관 박상우)는 10월 16일 보건복지부(장관 조규홍), 소방청(청장 허석근) 등 관계 중앙행정기관과 경기도(도지사 김동연), 인천광역시(시장 유정복) 등 17개 지방자치단체와 합동으로 「생활숙박시설 합법사용 지원 방안」(이하 지원방안)을 발표하였다.

- 이번 지원방안은 신규 생숙의 주거전용 가능성을 원천 차단하는 한편, 기존 생숙은 숙박업 신고, 용도변경 등을 통해 합법적으로 사용될 수 있도록 유도하고자 마련하였다.

□ 생숙은 장기체류 외국인의 관광수요 증가에 대응하여 '12년 공중위생관리법 시행령 개정 등을 통해 당초 취사가 가능한 숙박시설로 도입되었으나,

- 오피스텔 대비 복도폭, 주차장 면수 등 건축기준은 물론 세제, 금융, 청약규제도 완화된 기준이 적용되어, '17년부터 본격화된 집값상승기에 사실상 주거용으로 오용되는 경우가 많았다.

□ 이에 정부는 지난 '21년, 「생숙 불법전용 방지대책」\*을 발표하였으나, 숙박업 미신고 물량 5.2만실, 공사 중 물량 6만실 등은 여전히 주거전용 가능성이 있는 만큼,

- \* ① (신규생숙) 건축허가, 분양, 사용승인 단계별 관리강화(숙박업 확인서 서명 의무화 등)
- ② (기존생숙) 생숙에서 오피스텔 용도변경 시 건축기준 한시적 완화('21.10~'23.10)

- 생숙 소유자, 사업자단체 등 그간의 의견 수렴\* 결과를 토대로 애로요인별 맞춤형 지원방안을 마련하였다.

\* 정부-지자체 간담회(11회, '24.3~10), 복지부·소방청 업무협의(수시), 레지던스 연합회 간담회(8.28, 10.14), 사업자 간담회(9.20, 9.25, 10.4, 10.15)

## 【 신규 생숙 : 주거전용 원천 차단 】

□ 먼저, 앞으로 신규 생숙은 공중위생관리법상 숙박업 신고 기준\* 이상으로만 분양이 허용되도록 연내 건축법 개정안을 발의한다.

\* (공중위생법 시행규칙 별표1) 30실 이상 또는 건축물 1/3 이상 또는 독립된 층

- 현재는 개별실 단위로 분양이 허용되어 불법 주거전용 가능성은 물론, 일부 생숙의 경우 불완전 판매 논란도 제기되어 왔다.
- 그러나 앞으로 신고 기준 이상으로만 분양하게 되면 이러한 문제가 원천 차단되어 생숙시장이 한층 실수요자 중심으로 재편될 것으로 보인다.
- 다만, 생숙 건설 사업자의 예측 가능성 제고를 위하여 개정 사항은 건축법 개정안 시행일 이후 최초 건축허가 신청분부터 적용될 예정이다.

## 【 기존 생숙 : 숙박업 신고 또는 오피스텔 용도변경 지원 】

□ (합법사용 지원) 다음으로 생숙이 합법적으로 사용될 수 있도록 숙박업 신고 또는 용도변경 과정에서 소유자나 건설사들이 부딪치는 실질적 장애요인에 대한 맞춤형 지원을 강화한다.

□ (숙박업 신고) 개별실 소유자들의 숙박업 신고 문턱을 낮추기 위해 금주 중 보건복지부에서 조례개정 예시안을 시·도에 배포하여, 시·도 조례개정을 독려할 예정이다.

\* (공중위생법 시행규칙 별표1) 지역 여건 등 고려, 시·도 조례로 객실면적 기준 완화 가능

- 아울러, 11월부터 생숙 소유자 대상 지자체 담당자 등 정보를 담은 안내문 발송, 숙박업 신고 및 운영방법 등에 대한 설명회 개최를 통해 합법 사용을 촉진해 나갈 예정이다.

□ (용도변경) 그간 획일적 규제로 복도폭, 주차장 등 건축기준 충족이 어려워 사실상 용도변경이 불가능한 경우가 있었으나, 앞으로는 안전, 주거환경 보호 등 당초 입법취지를 훼손하지 않으면서도 보다 현실적이고 유연한 규제 방식이 도입될 예정이다.

① (복도폭) 금번 지원방안 발표(‘24.10.16) 이전에 최초 건축허가를 신청한 생활숙박시설은 **피난·방화설비** 등을 **보강**하여 주거시설 수준의 **화재 안전성능**을 인정\* 받을 경우 오피스텔로 **용도변경**이 허용된다.

\* 성능위주설계 및 필요시 보강 → 지자체 심의 및 충분한 대피시간 확보 시 안전성능 인정

② (주차장) 내부 주차공간의 확장이 어려운 경우 각 여건에 따라,  
 1) 인근 부지 확보가 가능한 경우 **외부 주차장 설치**,  
 2) 자체적으로 주차장 확보가 불가능한 경우 **지자체에 상응 비용 납부**,  
 3) 지역 여건상 주차장이 필요 없는 경우 등은 **지자체 조례 개정**을 통한 주차기준 완화 등 **다양한 대안**이 제공된다.

**【 주차장 설치 대안별 비교 】**

	1) 외부주차장 설치	2) 비용 납부	3) 주차기준 완화
<b>세부 내용</b>	일정 거리* 내 외부주차장 설치 * 직선 300m 또는 도보 600m	주차장 설치 곤란 인정시(지자체) 비용 납부로 설치의무 면제	지역의 주차여건 양호시 기준의 1/2 범위까지 완화 (지자체 조례)
<b>법적 근거</b>	주차장법 시행령 제7조 (부설주차장의 인근 설치)	주차장법 시행령 제8조 (부설주차장 설치의무 면제 등)	주차장법 시행령 제6조제2항 (부설주차장의 설치기준)
<b>관련 사례</b>	여수시 웅천 자이더스위트 → 인근 주차장 조성 및 용도변경 완료(‘24.9월)	‘24년 10월 3주 유권해석 및 안내공문 발송	제주시 아이파크스위트 → 주차장 기준 완화로 용도변경 완료(‘23.7월)

③ (지구단위계획) 지자체가 수립한 지구단위계획에 의해 오피스텔 입지가 불가능한 지역은 **기부채납 방식** 등을 통해 **오피스텔 입지가 가능하도록** 지구단위계획 **변경**을 적극 검토한다.

\* (사례) 서울시 마곡 르웨스트는 200억 규모의 기부채납(소유자 부담)을 병행하며 해당 지역에 오피스텔 입지가 가능하도록 지구단위계획 변경(‘24.8)

④ (오피스텔 건축기준) 금번 지원방안 발표(‘24.10.16) 이전에 최초 건축허가를 신청한 생활숙박시설을 오피스텔로 전환하는 경우, **오피스텔 전용출입구\*** 설치를 면제할 수 있도록 하고 전용면적 산정 시 **안목치수\*\***를 적용하지 않되, 관련 사항을 건축물대장에 명기하도록 「오피스텔 건축기준」을 개정한다.

\* (전용출입구) 소유자가 전용출입구 미설치를 자발적으로 선택한 경우이므로 허용

\*\* (안목치수) 전용면적을 실제 사용면적에 가깝게 벽 안쪽을 기준으로 계산(↔중심선 치수), 단순 면적산정 방식 외 기존 생숙의 전용면적 변동이 없는 점 감안, 적용 제외

- ⑤ (합리적 비용부담 유도) 각 지자체는 용도변경 과정에서 기존 용도변경 생숙 소유자 및 준법 소유자와 형평성 논란이 발생하지 않도록, 지구단위계획 변경(기부채납) 또는 복도폭(안전성능보강), 주차장 기준(주차장 확보 또는 비용부담) 충족 과정에서 용도변경 신청자들이 적정 비용을 부담하도록 유도해 나갈 계획이다.

**【 생숙지원센터 운영 및 이행강제금 부과 유예 】**

- 각 지자체는 11월 말까지 지자체별로 미신고 생숙 물량 규모에 따라, 국토교통부가 배포한 가이드라인을 기초로 생숙 지원센터를 설치하거나 전담 인력을 지정해야 한다.

**【 생숙 지원센터 설치 대상 】**

	광역지자체	기초지자체
설치조건	미신고 물량 3천실 이상	미신고 물량 1천실 이상
대상 지자체 (예시)	경기 <sup>윤영중</sup> , 인천, 부산, 제주 등	경기 <sup>윤영중</sup> 안산·평택·수원·오산·남양주 인천 연수·중구, 충북 청주, 부산 해운대, 강원 속초시 등

\* 필요시, 광역·기초 통합으로 구성 가능

- 생숙 지원센터는 생숙 소유자 및 사업자 대상 지자체별 생숙 정책방향 안내, 숙박업 신고 및 용도변경 컨설팅, 주민협의체 운영 지원 등을 통해 합법 사용을 적극 유도해 나갈 계획이다.
- 아울러, 관계법령·조례 개정애 소요되는 시간 등을 고려하여 '25.9월 까지 관할 지자체의 생숙 지원센터나 담당자를 통해 숙박업 신고 예비 신청\* 또는 용도변경을 신청한 소유자에 대해서는 '27년 연말까지 이행 강제금 부과절차 개시를 유예할 예정이다

\* '25.9월까지 시·도가 숙박업 신고기준 완화를 위한 조례 개정안을 발의한 경우

**【 향후 계획 】**

- 정부는 이번에 발표한 생숙 합법사용 지원방안의 차질 없는 후속조치를 위해 국토부-복지부-지자체 등으로 구성된 관계기관 협의체를 통해,
- 신속한 법령 개정과 지자체별 생숙 지원센터 설치·운영 상황을 주기적으로 점검해 나갈 예정이다.

- 국토교통부 장우철 건축정책관은 “이번 대책으로 복도 폭, 주차장 등 실질적 장애요인에 대한 보다 유연하고 다양한 규제방식이 도입됨에 따라, 안전, 주거환경, 형평성 등 사회적 가치를 훼손하지 않으면서도 생숙 소유자들이 현실적으로 감내할 수 있는 비용으로 합법적으로 사용할 수 있는 길이 열렸다.”면서,
- “지자체는 배포된 생숙 가이드라인에 따라, ① 입지(주거·상업·관광), 지역별 수급(숙박시설, 오피스텔 등), 교통 및 주차(역세권·교외) 여건, ② 도시발전 방향 및 지구단위계획 특성(관광리조트지구 등), ③ 개별 생숙별 숙박업 신고 및 용도변경 요건 충족 정도 등을 감안한 장애요인별 맞춤형 지원 방안을 신속히 마련하여 안내해 줄 것”을 당부하였다.
- 아울러, “아직까지 숙박업 신고를 하지 않은 생숙 소유자께서는 이행 강제금 부과 유예가 종료되기 전에 관할 지자체의 생숙 지원센터를 찾아 숙박업 신고 또는 오피스텔 용도변경을 신청하는 등 지자체와 적극 협의해 주시기를 바란다”고 밝혔다.
- ※ 자세한 사항은 붙임 생숙 합법사용 지원방안과 지자체 가이드라인을 참고해 주시기 바랍니다.

국토교통부 <총괄>	건축정책관 건축정책과	책임자	과 장	문석준 (044-201-3755)
		담당자	사무관	최정우 (044-201-3760)
			주무관	김판진 (044-201-3757)
보건복지부	건강정책국 건강정책과	책임자	과 장	곽순헌 (044-202-2810)
		담당자	사무관	김은희 (044-202-2856)
			주무관	윤민영 (044-202-2857)
소방청	화재예방국 소방분석제도과	책임자	과 장	박진수 (044-205-7520)
		담당자	사무관	정홍영 (044-205-7521)
서울특별시	건축기획관 건축기획과	책임자	과 장	임우진 (02-2133-7090)
		담당자	팀 장	김민정 (02-2133-7112)
경기도	도시재생추진단 건축디자인과	책임자	과 장	박종근 (031-8008-3705)
		담당자	팀 장	홍일영 (031-8008-4921)
인천광역시	도시계획국 건축과	책임자	과 장	박형수 (032-440-5042)
		담당자	팀 장	김동찬 (032-440-4761)
부산광역시	주택건축국 건축정책과	책임자	과 장	정운택 (051-888-4170)
		담당자	팀 장	김홍진 (051-888-4293)
대구광역시	도시주택국 건축과	책임자	과 장	김병환 053-803-4600)
		담당자	팀 장	차영배 (053-803-4620)
광주광역시	도시공간국 건축경관과	책임자	과 장	박금화 (062-613-4800)
		담당자	팀 장	김일곤 (062-613-4810)
대전광역시	도시주택국 도시경관과	책임자	과 장	박종문 (042-270-6410)
		담당자	팀 장	오승열 (042-270-6360)
울산광역시	건설주택국 건축정책과	책임자	과 장	김의경 (052-229-4400)
		담당자	팀 장	신경필 (052-229-4401)
세종 특별자치시	도시주택국 건축과	책임자	과 장	성시근 (044-300-5410)
		담당자	팀 장	최성만 (044-300-5471)
강원 특별자치도	건설교통국 건축과	책임자	과 장	김순하 (033-249-3460)
		담당자	팀 장	박형철 (033-249-2830)
충청북도	문화체육관광국 건축문화과	책임자	과 장	박병현 (043-220-4450)
		담당자	팀 장	정광수 (043-220-4461)
충청남도	건설교통국 건축도시과	책임자	과 장	강남식 (041-635-2820)
		담당자	팀 장	안동수 (041-635-4642)
전북 특별자치도	건설교통국 주택건축과	책임자	과 장	김용수 (063-280-2350)
		담당자	팀 장	서삼영 (063-280-3636)
전라남도	건설교통과 건축개발과	책임자	과 장	조병섭 (061-286-7710)
		담당자	팀 장	조영현 (061-286-7730)
경상북도	건설도시국 건축디자인과	책임자	과 장	김태일 (054-880-4010)
		담당자	팀 장	이경미 (054-880-4015)
경상남도	도시주택국 건축주택과	책임자	과 장	김성덕 (055-211-4310)
		담당자	팀 장	조은주 (055-211-4322)
제주 특별자치도	건설주택국 건축경관과	책임자	과 장	부우기 (064-710-2740)
		담당자	팀 장	김달호 (064-710-3771)