

# 지자체별 생숙 지원센터 운영 및 생숙 유형별 지원방안 가이드라인

2024. 10.



관계기관 합동



# ||| 목 차 |||

I. 지원센터 설치 및 운영 가이드라인	1
[1] 지원센터 설치	1
[2] 지원센터 역할	2
II. 유형별 지자체 맞춤형 지원방안 안내	7
[1] 대규모 미신고 생숙	7
[2] 용도복합형 생숙	8
[3] 중·소규모 미신고 생숙	8
[4] 건설 중 생숙	9
III. 붙임	
[1] 광역지자체 담당자 연락처	10
[2] 숙박업 신고 예비신청서	12
[2] 성능위주설계 전문업체 리스트	13
[3] 용도변경 컨설팅 신청서 양식안	14

# I. 지원센터 설치 및 운영 가이드라인

## (1) 지원센터 설치

- 11월 중 미신고 물량이 많은 지자체는 생숙 소유자를 체계적으로 지원하기 위해 지원센터 설치, 그 외 지자체는 전담인력 지정
  - (센터설치) 미신고 물량이 많은 지자체는 생숙 관련 부서 담당자로 구성된 지원센터를 설치하여 단일 소통 및 지원창구 제공
    - (설치대상) 광역미신고 물량 3천실 이상, 기초미신고 물량 1천실 이상
      - \* (광역대상) 경기<sup>운영중</sup>, 인천, 부산, 제주 등
      - (기초대상) 경기(안산, 평택, 수원, 오산, 남양주), 인천(연수중구), 충북(청주), 부산(해운대), 강원(속초)
      - \*\* 광역·기초 통합 구성 가능(경기도의 경우, 기초지자체와 통합 운영 중)
    - (인력구성) 건축 인·허가(용도변경, 피난) 지구단위계획, 주차장, 위생 관리 등 생숙 관련 부서별 담당자 1명
      - \* 지자체 여건에 따라 구성하되 최소 2명 이상으로 구성



- (전담인력) 센터설치 대상 외 지자체는 생숙 소유자에게 지원방안 등을 안내하는 건축·위생 전담인력 지정
  - \* 지자체 여건에 따라 지정하되 최소 1명 이상 지정

☞ 미신고 생숙 소유자들에게 단일 소통창구를 제공함으로써, 숙박업 신고, 용도변경 등 합법사용 전환을 체계적으로 지원

\* 광역 지자체 담당자 연락처는 붙임1 참고(지원센터 연락처는 추후 11월 말 제공 예정)

## [2] 지원센터 역할

### □ (정부 지원대책 안내) 정부 대책의 방향 및 주요 지원내용 설명

\* 「생숙 합법사용 지원방안」(24.10.16. 발표)을 참고하여 소유자에게 안내

#### ○ 지원대책 설명 시 법령 개정 등 후속조치 현황도 안내

\* 매월 말 법령 개정 등 현황을 업데이트하여 지자체와 공유 예정

### □ (숙박업 신고 안내) 숙박업 신고 관련 지자체 정책방향 등 안내

#### ① (지자체 정책방향) 지자체별 숙박시설 수급 상황\*, 도시 내 특정지구 발전방향\*\* 등 감안, 숙박업 정책방향 결정 및 안내

\* (00경제) 코로나 때 호텔 줄폐업, 돌아온 외국인들 "잘 곳이 없어요"(24.4.7)

\*\* A시의 경우 생숙 입지 구역이 지구단위계획상 관광특구로 지정되어 있어 용도변경보다는 숙박업 신고 활성화 중심으로 관리 계획

#### ② (숙박업 신고요건·절차) 생숙 소유자에게 공중위생관리법령상 신고 요건 및 신고절차 안내

#### ③ (신고촉진) 본래 취지인 숙박용도로 사용되도록 숙박업 신고 촉진

- (안내문 발송) 신고 관련 담당자 연락처, 숙박업 관리 업체 관련정보 등을 포함한 숙박업 신고방법 안내우편 개별 발송

- (설명회 개최) 숙박업 신고 및 운영 방법, 지자체별 신고물량 관리 계획 등 소유자 질의에 대하여 적극 응대하는 설명회 개최

\* 특히, 센터설치 대상 지자체와 숙박업 신고 유도 활성화가 필요한 지자체는 12월 중 설명회 개최

- (조례 개정) 숙박시설 공급이 필요하고 신고율 제고가 필요한 지자체는 숙박업 신고기준 완화를 위한 조례개정\* 적극 검토

\* 숙박업 신고기준은 「공중위생관리법 시행규칙」 별표1에 따라 시도 조례로 완화 가능

\*\* 조례개정 방안 등에 대해선 보건복지부에서 안내공문 발송(10월 3주)

## <공중위생관리법령상 숙박업 신고요건 및 절차>

### ① 신고요건(「공중위생관리법 시행규칙」 별표1)

- (시설기준) ①취사시설 설치(고정형 취사시설을 객실별로 설치하거나 공동 취사공간에 설치), ②환기를 위한 시설이나 창문 설치, ③객실별 욕실 또는 샤워실 ④숙박 서비스를 제공하기 위한 접객대
- (객실기준\*) ①객실이 독립된 층으로 이루어진 경우 ②객실 수가 30개 이상인 경우 ③영업장의 면적이 해당 건물 연면적의 3분의 1 이상인 경우

\* 지역 여건 등 고려, 시·도 조례로 객실·면적 기준 완화 가능

### ② 신고절차(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조)

- 신고서 작성(신고인) → 접수 및 서류검토(시·군·구) → 영업신고증 발급

### ③ 조례개정 예시(안내공문 발송)

현 행	개 정 안
제3조(시설 및 설비기준) ○○○도에서 공중위생 영업을 하고자 하는 자는 「공중위생관리법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제2조에 따른 공중위생영업의 종류별 시설 및 설비기준을 갖추어야 한다. < 단서 신설 >	제3조(시설 및 설비기준) ○○○도에서 공중위생 영업을 하고자 하는 자는 「공중위생관리법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제2조에 따른 공중위생영업의 종류별 시설 및 설비기준을 갖추어야 한다. <u>다만, 생활숙박시설에서 숙박업(생활) 영업을 하고자 하는 자는 시행규칙 제2조에도 불구하고 객실 수가 20실 이상이면 건물의 일부를 대상으로 하는 숙박업 객실 수 기준을 충족한 것으로 본다.</u>



**‘25.9월까지 지자체가 조례개정안을 발의하고, 숙박업 신고 예비 신청\*한 소유자는 ‘27년 연말까지 이행강제금 부과절차 개시 유예**

\* 붙임2 양식에 따라 생숙 지원센터나 지정 담당자에게 신청서 제출

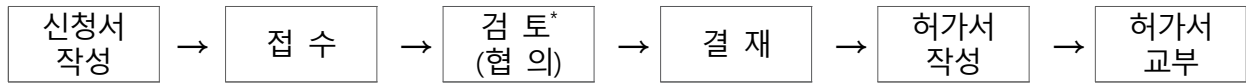
□ (용도변경 안내) 오피스텔 용도변경 관련 지자체 정책방향 등 설명

① (지자체 정책방향) 오피스텔 등 주택수급 여건, 주차여건, 도시 내 특정지구 개발방향 등 고려, 용도변경 관련 정책방향 결정\*

\* B 지자체는 주택 공급부족을 감안하여 적극적 오피스텔 전환 지원 입장

- 주택수급, 주차여건 등을 고려하여 용도변경 지원으로 정책방향을 결정할 경우, 지구단위계획 변경·주차장 조례완화 등 적극 검토

② (용도변경 절차) 건축법령에 따른 용도변경 절차를 안내



신청인(건축주)	특별시·광역시·특별자치시·특별자치도, 시·군·구(건축허가 부서)	신청인(건축주)
----------	-------------------------------------	----------

\* 「민원 처리에 관한 법률」 제22조에 따라 행정기관의 장은 접수한 문서에 보완이 필요한 경우에는 상당한 기간을 정하여 신청인에게 보완 요구

③ (맞춤형 지원방안) 복도폭 등 애로요인별 맞춤형 지원방안 안내

- (복도폭) 지원방안 발표(24.10.16) 이전 최초 건축허가 신청한 생숙은 복도폭이 1.5m여도 피난시설 또는 설비 보완 시 안전성능 인정

\* 성능위주설계 관련 인허가 절차 등을 안내하는 가이드라인 마련 및 배포 예정

< 안전성능 인정 절차(건축법령 개정예정) >

- 소유자는 전문업체 위탁하여 성능위주설계 시행·보완 → 성능위주설계 결과를 지자체에 제출 → 건축위 심의를 통해 대피시간 확보 확인 시 안전성능 인정

\* 지자체 담당자는 전문업체 리스트(붙임4 참조)를 소유자에게 안내

- (주차장) 인근 추가 주차장 설치를 위한 부지확보 여건, 지자체 주차장 수급현황 등을 고려하여 다양한 선택지 제공

- (지구단위계획) 오피스텔 입지 불가능 지역은 주택수급 상황, 도시 발전방향 등을 고려하여 기부채납\*을 전제로 계획변경을 검토

\* 용도변경에 따른 가치상승으로 인한 형평성 문제 등을 고려하여, 기부채납 등 적정 비용부담 병행(D지자체는 형평성을 고려하여 기부채납을 병행한 지구단위계획 변경)

< 지자체별 여건에 따른 주차장 관련 대안 >

① 주차장이 부족하나 인근 부지확보가 가능한 지자체

- 직선거리 300m 또는 도보거리 600m 이내 외부주차장 설치 유도

\* (법적근거) 「주차장법 시행령」 제7조(부설주차장의 인근 설치)

\*\* (주요사례) 00시 생숙 소유자들은 비용을 분담하여 주차장 추가설치 후 용도변경完

② 인근 부설주차장 확보가 곤란하다고 판단한 지자체

- 일정 비용납부 시 주차장 추가설치 면제

\* (법적근거) 10월 중 주차장법 시행령 제8조에 대한 유권해석 관련 안내 공문 발송 예정

③ 부지확보가 어렵거나, 추가 주차장이 필요 없다고 판단한 지자체

- 지자체 조례를 개정하여 부설주차장 설치기준을 완화(시·군·구 조례개정)

\* (법적근거) 「주차장법 시행령」 제6조(부설주차장의 설치기준)

\*\* (주요사례) 00시는 '23년 용도변경 특례기간 동안 조례로 주차기준 완화

- (오피스텔 건축기준) 지원방안 발표('24.10.16) 이전 최초 건축허가 신청한 생숙은 전용출입구 설치 및 안목치수 적용이 제외됨을 설명

\* 다만, 오피스텔 건축기준을 개정하여 전용출입구 면제 및 안목치수 적용 제외된 생숙은 해당 사항을 건축물대장에 명기하도록 규정 예정

④ (용도변경 컨설팅) 경기도가 시행 중인 '사전검토제도'를 참고하여, 신청자에게 용도변경 가능성, 예상비용 등을 알려주는 컨설팅 제공

- (절차) <sup>소유자</sup>컨설팅 신청\* → 시·군접수 및 용도변경 가능여부 검토\*\*  
→ 시·군신청자에게 검토결과 안내\*\*\*

\* 지자체 시·군 건축부서에 우편 또는 팩스 등을 통해 양식(붙임4)을 제출하여 신청

\*\* 지역건축사회와 협업하여 신청자의 생숙 건물 용도변경 가능여부 및 방안 검토

👉 기존 용도변경 생숙 등과의 형평성을 고려, 용도변경 시 적정 기부채납(지구단위계획 변경 시), 비용부담(복도폭·주차장 보완 시) 유도

👉 '25.9월까지 컨설팅을 거쳐 용도변경 신청을 한 자에 한해, '27년 연말까지 이행강제금 부과절차 개시 유예

\* 용도변경 신청 시 보완이 필요한 경우, 지자체는 대책취지, 유예기간, 컨설팅 결과 등을 고려하여 충분한 보완기간 부여

\*\* '25.9월까지 숙박업 신고 예비신청 또는 용도변경 미신청자는 적발 시 사전통지 → 1·2차 시정명령 → 계고 후 이행강제금 부과



□ (공공임대 안내) 오피스텔 용도변경 등 일정 요건 충족시 LH가 매입하여 공공임대주택으로 활용하는 방안을 안내하며 수요 조사

\* (LH 비주택 리모델링 사업) 1인 주거수요 증가에 대응하기 위해 도심내 우량입지의 호텔, 상가, 오피스 등을 리모델링 또는 철거 후 신축하여 공공임대주택으로 공급

○ (요건) ① 리모델링, 설계변경 등을 통해 생숙→오피스텔 용도변경  
② 소유주간 협의를 통해 독립된 층 단위 이상 매각 합의

○ (매입절차) 매입공고<sup>LH</sup>→ 용도변경 후 매도신청<sup>매도자</sup>→매입심의·계약<sup>LH</sup>

\* 감정평가 등 엄격한 심사를 거쳐 매입가격 산정

## Ⅱ. 유형별 지자체 맞춤형 지원방안 안내

◆ 입지(주거·상업·관광), 교통(역세권·교외), 숙박업 신고·용도변경 요건 충족 정도 등에 따라 유형별 지자체 맞춤형 지원방안 결정 및 안내

### (1) 대규모 미신고 생숙(동별 100실 이상 규모 & 동 전체 미신고, 약 1.4만실)



- (특징) 소유자 대부분이 용도변경 희망할 것으로 추정
- (지원방향) 지자체별 지침에 따라 오피스텔 용도변경을 지원하되, 용도변경 시 가치상승에 상응하는 비용부담 유도
  - (복도폭) 성능위주설계 시뮬레이션 결과를 확인하여 안전여부 판단
  - (주차장) 인근 추가 주차장 설치를 위한 부지확보 여건, 지자체 주차장 수급현황 등을 고려하여 안내방향 결정

#### ① 주차장이 부족하나 인근 부지확보가 가능한 지자체

- 직선거리 300m 또는 도보거리 600m 이내 외부주차장 설치 유도
- \* (주요사례) 00시 생숙 소유자들은 비용을 부담하여 주차장 추가설치 후 용도변경 完

#### ② 인근 부설주차장 확보가 곤란하다고 판단한 지자체

- 일정 비용납부 시 주차장 추가설치 면제
- \* (법적근거) 10월 중 주차장법 시행령 제8조에 대한 유권해석 관련 안내 공문 발송 예정

#### ③ 부지확보가 어렵거나, 추가 주차장이 필요 없다고 판단한 지자체

- 지자체 조례를 개정하여 부설주차장 설치기준을 완화(시·군·구 조례개정)
- \* (주요사례) 00시는 '23년 주차기준 조례완화, 건축물대장상 주차장 부족 명시하도록 규정

- (지구단위계획) 특정지구(관광지구 등) 정체성 및 발전방향과의 상충, 학교 과밀 유발 등 사유가 없다면 지구단위계획 변경을 적극 검토
- \* 다만, 지구단위계획 변경 시 그에 상응하는 기부채납 등을 병행

## [2] 용도복합형 생숙(동별 100실 이상 & 동 일부만 미신고, 약 1.8만실)

- (특징) 숙박업 희망자와 오피스텔 전환 희망자가 혼재, 동(棟) 내 위탁업체가 있어 숙박업 신고가 상대적으로 용이



- (지원방향) 건축물내 위탁업체 매칭을 통한 숙박업 신고 우선 유도, 용도변경 희망자는 지자체별 정책방향에 따라 지원여부 결정
  - (의사결정 지원) 건축물내 소유자간 의견 불일치시 협의체 구성 지원
    - \* (예시) 복도·주차장 등 시설 보완 및 기부채납 등 비용부담으로 소유자간 이견 발생 시, 숙박업 희망·용도변경 희망 각 대표로 구성된 협의체 지원, 의견 조율 현황 지속 점검
  - (오피스텔 건축기준) 지원방안 발표('24.10.16) 이전 최초 건축허가 신청한 생숙은 전용출입구 설치 및 안목치수 적용이 제외됨을 설명
  - (복도폭·주차장·지구단위계획) [1] 대규모 미신고 생숙과 동일

## [3] 중·소규모 미신고 생숙(동별 10~99실, 약 1.7만실)

- (특징) 소수 소유자(1~4인)가 임대사업 목적으로 여러 실 보유, 전체 미신고 물량이 많으며, 오피스텔 시설기준도 대부분이 미충족\*

\* 1.7만실 중 복도폭 1.8m 미만 1.3만실, 주차대수 부족 1.4만실



- (지원방향) 소유자들에게 용도변경 시 발생비용을 설명하는 한편, 위탁업체 매칭 및 신고방법 등을 안내하여 숙박업 신고 적극 유도
- (숙박업 안내) 숙박업 신고 절차 등을 지원센터를 통해 적극 안내하고, 숙박업 관련 설명회 개최\*
  - \* 미신고 물량이 많은 지자체는 12월 중 숙박업 설명회 개최
- (용도변경 관련) 비용부담을 감수하면서 용도변경을 희망하는 소유자는 정부가 마련한 맞춤형 지원방안에 따라 동일하게 지원

#### [4] 건설 중 생숙(약 6만실)

- (특징) 불완전 판매 논란으로 일부는 시행사-수분양자간 소송 진행 중, 계약자간 이견으로 건설 중 용도변경에 애로



- (지원방향) 분쟁해결 지원 및 용도변경을 통한 공공임대 활용 등 설명
  - (분쟁해결 지원) 불완전판매 등 집단 민원 발생 시 지자체는 사실관계 확인 등 실태조사 추진, 필요 시 분쟁 조정 절차\* 안내
    - \* 「소비자기본법」상 소비자분쟁조정위원회에서 오피스텔, 아파트 등 분양계약 분쟁 조정 다수
  - (공공임대 매입신청) 시행사·수분양자가 설계변경을 통한 용도변경 합의를 공공임대주택으로 LH에 매입신청을 할 수 있음을 안내
    - \* (매입요건) ① 리모델링, 설계변경 등을 통해 생숙→오피스텔 용도변경  
② 독립된 층 단위 이상 매각 합의
- \*\* 만약 수분양자간 합의가 안될 경우, 소유권 이전 등기 후 일부 용도변경 지원

**붙임1****광역시자체 담당자 연락처(신고율 100% 광역지자체 제외)**

경기도		
건축	팀장 031-8008-4921	담당 031-8008-4924
위생	팀장 031-8008-3691	담당 031-8008-3695
인천		
건축	팀장 032-440-4771	담당 032-440-4762
위생	팀장 032-440-2791	담당 032-440-2792
부산		
건축	팀장 051-888-4293	담당 051-888-4294
위생	팀장 051-888-3373	담당 051-888-3377
제주		
건축	팀장 064-710-3771	담당 064-710-3772
위생	팀장 064-710-2941	담당 064-710-2943
강원		
건축	팀장 033-249-2830	담당 033-249-3463
위생	팀장 033-249-2685	담당 033-249-2692
충북		
건축	팀장 043-220-4461	담당 043-220-4465
위생	팀장 043-220-3181	담당 043-220-3183
전남		
건축	팀장 061-286-7730	담당 061-286-7732
위생	팀장 061-286-5770	담당 061-286-5772
서울		
건축	팀장 02-2133-7112	담당 02-2133-7114
위생	팀장 02-2133-7676	담당 02-2133-7678
대전		
건축	팀장 042-270-6360	담당 042-270-6363
위생	팀장 042-270-4890	담당 042-270-4892
대구		
건축	팀장 053-803-4620	담당 053-803-4623
위생	팀장 053-803-4110	담당 053-803-4111

경남		
건축	팀장 055-211-4322	담당 055-211-4325
위생	팀장 055-211-5012	담당 055-211-5013

경북		
건축	팀장 054-880-4015	담당 054-880-4038
위생	팀장 054-880-3837	담당 054-880-3842

전북		
건축	팀장 063-280-3636	담당 063-280-4386
위생	팀장 063-280-4670	담당 063-280-4671

충남		
건축	팀장 041-635-4642	담당 041-635-2822
위생	팀장 041-635-4321	담당 041-635-4331

울산		
건축	팀장 052-229-4401	담당 052-229-4404
위생	팀장 052-229-3681	

**붙임2****숙박업 신고 예비신청서**

신고인	성명	생년월일
	주소	전화번호
시설 개요	명칭(상호)	예비신고 실(室) 수
	주소	시설 전화번호

상기와 같이 생활숙박시설 숙박업 신고를 예비신청합니다.

년       월       일

신청인(대표)

(서명/인)



### 붙임3

## 성능위주설계 전문업체 리스트

■ 총 35개 업체(서울 22개 + 경기 6개 + 부산 5개 + 경북 1개 + 광주 1개)

	상호	전화번호	비고
1	한방유비스(주)	02-2023-5000	소방기술사
2	주식회사 하이맥	02-6340-3000	소방기술사
3	미래설비엔지니어링(주)	02-3431-1080	소방기술사
4	(주)남도티이씨	02-2083-8119	소방기술사
5	젠센휴즈 주식회사	02-6340-0825	소방기술사
6	(주)안국엔지니어링	02-854-9211	소방기술사
7	주식회사 한빛안전기술단	070-4895-1191	소방기술사
8	(주)유일에프에스이	02-307-1190	소방기술사
9	(주)용도엔지니어링	02-2203-5691	소방기술사
10	(주)한백에프앤씨	02-404-4119	소방기술사
11	(주)삼우엠이피컨설턴트	02-404-8111	소방기술사
12	(주)우원엠앤이	02-860-9700	소방기술사
13	(주)삼우종합건축사사무소	02-2184-5960	소방기술사
14	신영비엠이 주식회사	02-582-1181	소방기술사
15	주식회사 지케이엔지니어링	02-6414-0004	소방기술사
16	(주)씨엔아이엔지니어링	02-548-6622	소방기술사
17	주식회사 해치에프앤씨	02-6953-0902	소방기술사
18	주식회사 건일방재	02-564-9110	소방기술사
19	주식회사 정원이앤씨	02-2088-7830	소방기술사
20	자이씨앤에이 주식회사	02-6924-5939	소방기술사
21	주식회사 티제이이엔지	02-2039-5414	소방기술사, 보조인력
22	(사)한국안전인증원	02-6291-0107	소방기술사
23	(주)건일엠이씨	032-652-4059	소방기술사
24	(주)영설계엔지니어링	031-784-0207	소방기술사
25	(주)영설계에프앤씨	031-784-0207	소방기술사
26	(주)주성지앤비	031-523-2517	소방기술사
27	주식회사 인국엔지니어링	02-2203-3937	소방기술사, 보조인력
28	주식회사 제이알엠에스	031-931-1440	소방기술사, 보조인력
29	(주)한국소방	051-644-9119	소방기술사
30	(주)중앙기술단	051-759-5442	소방기술사
31	(주)세종기술단	051-465-7972	소방기술사
32	(주)광명토탈엔지니어링	051-818-2391	소방기술사
33	(주)이정이앤씨	051-441-9070	소방기술사
34	경북 한국전력기술(주)	054-421-3124	경북, 소방기술사
35	광주 엔지니어링그룹 에이원	062-523-6403	광주, 소방기술사

※ 소방기술사 2인 이상 보유 업체 기준



## 붙임4

## 용도변경 컨설팅 신청서 양식안(경기도 양식 참조)

① 신청자	성명 (법인명)		생년월일 (사업자 또는 법인등록번호)	1900.00.00
	주소		연락처	010-000-0000

- ② 검토 결과 안내 방식 [ ] 대면(장소 및 일정을 정하여 담당 공무원이 직접 안내)  
 [ ] 서면(②신청자란에 작성한 주소로 우편 송달)

### 생활숙박시설 시설 현황

대지위치				
지번		용도지역		
용도구역	/	용도지구	/	
대지면적	m <sup>2</sup>	건축면적	m <sup>2</sup>	
건폐율	%	연면적 합계	m <sup>2</sup>	
연면적 합계 (용적률 산정)	m <sup>2</sup>	용적률	%	
건물명칭		주용도	숙박시설/주거시설 중 택1	
동수	개동	층수	지하 : 층, 지상: 층	
총 호실수	호	호실별 평균 전용면적	m <sup>2</sup>	
총 승강기 대수	대	장애인용 승강기 대수	대	
주차장	구분	옥내	옥외	인근
	자주식	대	대	대
	기계식	대	대	대
하수처리시 설 형식		하수처리시설 용량	(인용)	
공개공지 면적	m <sup>2</sup>	조경면적	m <sup>2</sup>	
건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴거리	m	

상기와 같이 생활숙박시설 용도변경 사전검토를 신청합니다.

년 월 일

신청인(대표)

(서명/인)