생활숙박시설 합법사용 지원방안

2024. 10.

관계기관 합동

목 차

Ⅰ. 그간 정부 대책 및 평가 1

Ⅱ. 합법사용 지원방안 4

Ⅲ. 향후 계획 8

Ⅰ. 그간 정부 대책 및 평가

(1) 제도현황 및 문제점

□ (**제도도입**) 한류열풍 이후 **외국 관광객** 등의 장기 체류 숙박 수요가 늘어남에 따라 **생활숙박시설**(이하 '생숙') **도입***

* 「공중위생관리법 시행령」: 숙박업 종류에 취사가 가능한 생활숙박업 도입('12)
「건축법 시행령」: 생활숙박업을 영위할 수 있는 '생활숙박시설' 용도 도입('13)

□ (**문제점**) 숙박시설로서 주택에 비해 **세제, 금융, 건축기준** 등이 **완화**
→ 부동산경기 과열시기 **편법 주거상품**으로 **오용**

< 공동주택-생활숙박시설 기준비교 >

구분	공동주택	생활숙박시설
종부세	다주택 중과	비과세
양도세	다주택 중과	배제
전매제한	적용	없음
주차기준	세대당 1대	200m^2 당 1대
복도폭	1.8m 이상	1.5m 이상
학교용지 부담금	부과	미부과

< 생활숙박시설 건축허가 추이 >

(2) 그간의 대책

□ ('21) **신규생숙 관리강화***, **기존생숙 용도변경 특례 부여****를 주요 내용으로 하는 '생숙 불법전용 방지대책'을 발표

* (허가단계) 「생활숙박시설 건축기준」 제정으로 프론트데스크, 세탁실 등 설치 의무화 ('21.11~)
(분양단계) 수분양자의 계약 시 숙박업 신고동의서 서명 의무화('21.11~)
(사용승인단계) 허가권자는 수분양자의 서명여부를 확인 후 사용승인('21.12~)

** (용도변경 특례) 생숙→오피스텔 용도변경 시 건축기준 한시적 완화('21.10~'23.10)

□ ('23) 용도변경 **특례**는 **종료**('23.10월), 이행강제금은 **'24.12월까지 추가유예***

* 숙박업 신고에 소요되는 시간을 고려하여 추가유예('23.10~'24.12)

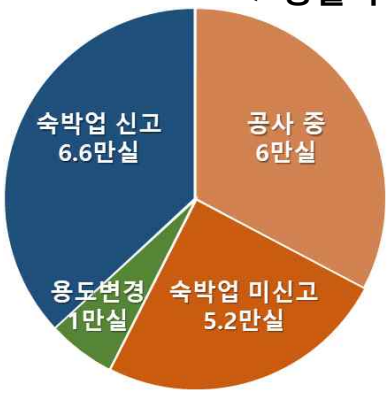
□ ('24) 관계부처·지자체 **협의체**를 **구성***하여 **합법사용 지속 유도** 중

* 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)

(3) 평가

□ (현황) 준공 12.8만실 중 **숙박업 신고 6.6만, 용도변경 1만실** 등 **합법사용**

< 생활숙박시설 현황(24.7월 기준)>



총 허가 물량		18.8만실
사용 중		**12.8만실**
	신고	6.6만실
	용도변경	1.0만실
	미신고	**5.2만실**
	공사 중	**6.0만실**
	'21 대책 後	5.2만실
	'21 대책 前	0.8만실

※ 지자체로부터 취합 자료(지속 업데이트중)

□ (한계) 그러나, 여전히 **숙박업 미신고** 물량 **5.2만실, 공사 중** 물량 **6만실** 등은 주거전용 가능성 존재

○ 숙박업 신고나 용도변경 **요건**을 **충족하지 못하거나 방법**을 **몰라 방치**되는 경우 다수

분류		시설기준 및 애로사항
숙박업 신고		일정규모* 이상만 신고가 가능하여 개별실 소유자가 신고할 경우 애로 * ①30실 이상, ②독립된 층, ③연면적 1/3 이상 중 택1
용도변경		생숙과 주거용도(오피스텔) 시설기준 차이로 인해 용도변경에 애로
	주차장	- (생숙) 200m^2 당 1대 - (오피스텔) 세대당 1대 이상
	복도폭	- (생숙) 복도폭 1.5m 이상 - (오피스텔) 복도폭 1.8m 이상
	지구단위계획	- 생숙 입지 지역 중 주거시설 입지 불가능 지역 존재
	오피스텔 건축기준	- 오피스텔은 전용출입구 필요 → 생숙·오피스텔 혼재시 충족 곤란 - 생숙과 오피스텔은 면적 산정방식 상이 → 전환시 소유자 2/3 동의필요

☞ **이행강제금 부과유예가 금년말 종료될 예정인 만큼,**
애로요인별 맞춤형 지원을 통해 최대한 합법사용을 유도할 필요

참고 생숙 특성 분석('24.7월 기준)

□ 숙박업 미신고 및 공사 중 생숙 특성 분석

미신고 5.2만실		
①	여건상 숙박업 신고 가능 3.5만실(67%)	- 동(棟) 내 위탁업체 존재하거나 동 내 소유자 5인 미만(법인 포함)
②	용도변경 주요요건 충족 0.5만실(10%)	- 동 내 소유자수와 상관없이 용도변경 주요요건 충족
③	용도변경·숙박업 신고 난항 1.2만실(23%)	- 주요요건 중 하나 불만족 - 개별실 단위 소유자 다수
공사 중 6만실		
④	숙박업 확인서 징구 5.2만실(86%)	- '21 대책 이후 분양신고
⑤	숙박업 확인서 미징구 0.8만실(14%)	- '21 대책 이전 분양신고

※ 지자체로부터 미신고 생숙 현황 지속 취합·현행화 중

□ 주요 지자체 미신고 현황

(단위 : 천실, %)

구분	전국	경기	인천	부산	제주	속초	청주	여수	서울	대전	대구
미신고 생숙	51.9	24.5	8.2	4.2	3.3	1.6	1.6	1.4	1.2	1.3	0.8
사용 중 생숙	117.7	38.1	16.6	8.9	10.0	6.2	2.3	4.3	5.8	2.7	1.2
미신고%	44%	64%	49%	47%	33%	27%	68%	33%	21%	47%	70%

Ⅱ. 합법사용 지원방안

◈ **신규 불법전용은 원천 차단하되, 사용 중이거나 공사 중인 생숙은 지역 및 소유자 여건에 따라 합법사용이 가능하도록 맞춤형 지원**

1. 신규생숙 | 주거전용 원천차단

◈ **「건축법」 개정을 통해 개별실 단위 분양 제한**

□ **(현황)** 「공중위생관리법」상 생숙은 일정 규모 이상으로만 숙박업 신고가 가능하나, **개별분양**이 **허용**되어 **주거전용 가능성 상존**

□ **(개선)** 공중위생법상 **숙박업 신고기준 이상**으로만 **분양**이 가능하도록 **「건축법」 개정**(시행일 이후 최초 건축허가 신청분→연내 발의)

2. 기존생숙 | 애로요인별 맞춤형 지원을 통해 합법사용 적극 유도

◈ **지자체별, 소유자 여건별로 활용이 가능한 다양한 선택 옵션 제공**

❶ 숙박업 신고 적극 유도

□ **(현황)** **개별 실 소유자**는 숙박업 **신고 요건 충족**에 **애로***, **일부**는 신고 **필요성** 또는 **방법**을 **몰라 미신고 중**

* 30실 이상이거나, 건축물 연면적 1/3 이상이거나, 독립된 층일 경우에만 신고 가능

□ **(개선)** 지역여건에 맞춰 **신고기준 완화**를 위한 **조례 개정*** (복지부에서 조례개정 예시 조문안 지자체 배포 예정, 10월 3주)

* 공중위생관리법 시행규칙 별표1에 따라 시·도 조례로 완화 가능
→ 미신고 물량이 많은 지자체 중심 조례 개정 적극 검토

○ 또한, 생숙 건물 내 이미 위탁업체가 있거나, 여러 채를 소유하고 있는 경우 등 요건 충족이 가능한 생숙에 대한 **신고 안내 강화**

* ① 담당자 연락처, 위탁관리 숙박업체 관련 정보 등 안내문 발송('24.11)
② 숙박업 신고·운영 방법, 지자체별 신고물량 관리방안 등 설명회 개최('24.12~)

☞ **'25년 9월까지 ①지자체가 조례개정안을 발의하고, ②숙박업 신고 예비신청을 한 소유자는 '27년 연말까지 이행강제금 부과절차 개시 유예**

❷ 용도변경 희망 시 주요 장애요인별 지원방안 마련

□ **(현황)** 주거용도로 용도변경을 하고 싶어도, 시설요건 등 장애요인으로 인해 **비용 부담**이 크거나 **대안**이 **없는 소유자 상당수**

□ **(개선)** 복도폭, 주차장 규제, 지구단위계획 등 애로요인별로 **비용** 등을 **감안한 현실적인 지원 대책 제시**

① **(복도폭)** 지원방안 발표('24.10.16) 이전 최초 건축허가 신청한 생숙은 복도폭이 1.5m여도 **피난시설** 또는 **설비 보완 시 안전성능 인정**

- (**주요대상**) 사용 중인 미신고 물량 5.2만실 중 **2.5만실**,
공사 중인 물량 6만실 중 **2.6만실**

- (**기준**) **소유자**가 「소방시설법」상 운영 중인 성능위주설계 시뮬레이션 **결과·보완방안 제출** → **지자체**가 심의를 거쳐 안전성능 **확인·승인**

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

- (**제도**) **「건축법」 개정**(연내 발의)

* 「소방시설법」상 성능위주설계 통과 시 복도폭이 1.8m 미만이어도 주거용도에서 요구하는 안전성능을 충족하였다고 인정하도록 개정

< 성능위주설계(시뮬레이션) 예상비용 >

① (**300세대 이상**) 세대당 약 30만원 내외
② (**100~300세대**) 세대당 약 100만원 내외

※ 건설기술연구원 등 전문가 자문회의를 거쳐 추정한 예상 비용으로, 시뮬레이션 결과에 따른 스프링클러, 배연설비 등 추가설치 비용은 별도

② **(주차장)** 외부 주차장 **설치방법 안내** 또는 **비용부담 시 설치면제, 조례 개정** 등 지자체별 여건을 고려한 **다양한 대안 제시**

- (**주요대상**) 사용 중인 미신고 물량 5.2만실 중 **2.8만실**, 공사 중인 물량 6만실 중 **3.2만실**

- (**외부주차장**) 인근 부지확보가 가능한 경우, 직선거리 300m 또는 도보거리 600m 이내 **외부주차장 설치대안* 안내**(기계식 주차장도 가능)

  * (사례) 여수시 생숙 소유자들은 비용을 분담하여 주차장 추가설치 후 용도변경 完

- (**비용납부 시 면제**) 상응 **비용납부 시** 주차장 **추가설치 면제*** → **지자체**는 납부비용으로 **주차장 확충**

  * 외부주차장 설치 및 비용납부 시 면제 관련 명확한 유권해석 공문발송(10월 3주)

- (**주차기준 완화**) 지역 여건상 추가 주차장이 필요 없는 경우 또는 인근 주차부지 확보가 어려운 경우는 지자체별로 **조례 개정 적극 검토**

  * (사례) 제주시, 안양시 →「주차장법 시행령」제6조제2항에 따라 주차 조례 개정

③ **(지구단위계획)** 지자체가 수립한 지구단위계획에 의해 **오피스텔 입지**가 **불가능**한 **지역**은 기부채납을 전제로 **지구단위계획 변경 적극 검토**

  * (사례) 서울 마곡 르웨스트는 200억 규모의 기부채납(소유자 분담)을 병행하며 해당 지역에 오피스텔 입지가 가능하도록 지구단위계획 변경('24.8)

- (**주요대상**) 사용 중인 미신고 물량 5.2만실 중 **1만실**, 공사 중인 물량 6만실 중 **1.7만실**

④ **(오피스텔 건축기준)** 지원방안 발표('24.10.16) 이전 최초 건축허가 신청한 생숙은 **용도변경 시 전용출입구* 설치, 안목치수** 적용 면제**

* (전용출입구) 소유자가 전용출입구 미설치를 자발적으로 선택한 경우이므로 허용

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

- 다만, 소유자 변경 시 면제 사항을 알 수 있도록 **건축물대장**에 **명기**

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

❸ 생숙 지원센터 설치·운영(경기도 시범운영 중, '24.7~)

□ **(현황)** 숙박업 신고 또는 용도변경을 희망하나, **절차 · 기준**을 **모르거나 의견합치 곤란**으로 합법사용을 못하는 경우가 상당수

□ **(개선)** 생숙 소유자의 숙박업 신고 및 용도변경을 적극 지원*하는 **'생숙 지원센터'**를 **경기도**부터 **시범운영**하고 **전국 확산** 유도

* 생숙 소유자 대상 안내문 발송, 설명회 개최 등 지원대책 안내, 숙박업 신고요건 및 절차 안내, 용도변경 컨설팅 제공, 주민협의체 운영 지원 등

☞ **'25년 9월까지 용도변경 신청을 한 소유자에 한하여, '27년 연말까지 이행강제금 부과절차 개시 유예**

*** '25년 9월까지 숙박업 예비신청 또는 용도변경을 신청하지 않은 소유자는 적발 시 사전통지 → 1 · 2차 시정명령 → 계고 후 이행강제금 부과**

Ⅲ. 향후 계획

◈ 관계기관 협의체 운영을 통해 법령개정 등 필요한 후속조치를 최대한 속도감 있게 추진

추진과제	조치사항	일정	소관부처
〔1〕 주거전용 원천차단			
❶ 개별분양 제한	▪「건축법」 개정안 발의	'24.12	국토부 건축정책과
〔2〕 숙박업 신고유도			
❶ 숙박업 신고안내 강화	▪ 숙박업 신고 안내문 발송	'24.11	시·군·구
	▪ 숙박업 설명회 개최	'24.12~	시·군·구
❷ 숙박업 신고기준 완화	▪ 조례개정 안내 공문 발송	'24.10	복지부 건강정책과
	▪ 지역 여건을 감안하여 시·도 조례 개정	'24.10~	광역시도
〔3〕 용도변경 지원			
❶ 성능위주설계 도입	▪ 건축법 개정안 발의	'24.12	국토부 건축안전과 (소방청 협조)
❷ 주차장 설치면제 유도	▪ 유권해석 공문 발송	'24.10	국토부 생활교통복지과
❸ 주차기준 완화	▪ 지역 여건을 감안하여 시·군·구 조례 개정	'24.10~	시·군·구
❹ 지구단위계획 변경	▪ 지자체별 적극검토	'24.10~	지자체
❺ 전용출입구 및 안목치수 관련 제한 완화	▪「오피스텔 건축기준」 개정	~'25.2	국토부 건축정책과
❻ 생숙 지원센터 설치·운영	▪ 지원센터 구성 및 운영	'24.11~	지자체 (지역건축사회 협조)