

보도시점 : 2024. 11. 25.(월) 11:00 이후(11. 26.(화) 조간 / 배포 : 2024. 11. 25.(월)

오피스텔, 바닥난방 규제 폐지 생활숙박시설→오피스텔 전환도 지원

- 생숙 합법사용 지원방안(10.16) 후속조치 등을 위해 「오피스텔 건축기준」 개정 추진

□ 국토교통부(장관 박상우)는 도시 내 다양한 주거 형태에 대한 수요 증가에 대응하고자 「오피스텔 건축기준」 개정안을 마련해 11월 26일부터 행정 예고('24.11.26 ~ '24.12.16)한다.

□ 이번 개정안은 오피스텔 바닥난방 면적 제한 폐지와 함께 10월 16일 발표된 생활숙박시설(이하 생숙)의 합법사용 지원대책 후속조치를 담고 있으며, 주요 내용은 다음과 같다.

① 오피스텔 규제 개선 : 바닥난방 면적 제한 폐지

○ 그간 오피스텔은 전용면적 120m²를 초과하면 바닥난방 설치가 불가했으나, 이번 개정을 통해 해당 규제가 폐지된다. 이로써, 오피스텔의 주거활용을 제한하는 마지막 규제*가 없어지게 되었다.

* 오피스텔의 주거활용을 제한하기 위해 도입되었던 주거부분 비중 제한, 발코니·욕실 설치 금지 등 여타 규제는 이미 폐지 완료

○ 이는 국토교통 규제개혁위원회 논의 결과(11.13)와 사회·경제 여건 변화(1인 가구·재택근무 증가, 인공지능(AI) 기술발전 등) 및 수요가 증가하고 있는 직주근접* 공급을 확대하고, 다양한 용도로 활용할 수 있는 건축물을 활성화하기 위한 조치이다.

* 직장과 거주하는 집이 가까운 것을 의미하며, 주거지 선택의 주요 기준 중 하나

② 생활숙박시설→오피스텔 용도변경 지원 : 전용출입구, 안목치수 산정 면제

○ 지난 10월 16일 발표된 '생숙 합법사용 지원방안'의 후속 조치로, 지원방안 발표 이전에 건축허가를 받은 생숙을 오피스텔로 용도변경할 때 적용되던 일부 규제를 면제한다.

- (전용출입구 설치 면제) 생숙 소유자들의 자발적 선택에 따라 생숙 건축물의 일부를 오피스텔로 전환하는 경우, 별도의 오피스텔 전용 출입구를 설치하지 않아도 된다.

- (안목치수 적용 제외) 기존에는 생숙을 오피스텔로 전환할 때 면적 산정 방식을 중심선 치수*에서 안목치수** 기준으로 변경해야 했다. 이번 개정으로 기존의 중심선 기준 면적 산정방식을 그대로 유지하도록 하여, 용도변경 과정에서 추가적인 부담을 덜고 소유자의 편의를 증대할 수 있도록 한다.

* 벽 두께의 가운데(중심)을 기준으로 면적을 측정하는 방식

** 벽의 내측 끝부터 반대쪽 벽의 내측 끝까지의 거리를 측정하여 면적을 계산하는 방식

○ 다만, 매매계약 체결 과정에서 전용출입구 미설치, 안목치수 적용 등 관련 내용을 공인중개사와 계약 당사자들이 명확하게 알 수 있도록 건축물 대장에 관련 사항을 기재하도록 의무화할 예정이다.

□ 국토교통부 장우철 건축정책관은 “공해, 위생 문제 등으로 주거지역과 공업지역을 엄격하게 구분할 필요가 있었던 1차 산업혁명 당시와 달리, 오늘날 인공지능(AI) 혁명시대에는 건축물의 융복합화가 거스를 수 없는 시대적 흐름이다”면서, “이러한 관점에서 이번 바닥난방 면적제한 폐지는 현행 건축법상 대표적인 복합 용도 건축물인 오피스텔의 다변화와 공급 활성화에 기여할 것”이라고 내다봤다.

○ 아울러, “생숙의 오피스텔 전환에 걸림돌이 되어 왔던 전용출입구와 면적산정 방식 개선으로 생숙의 합법적 사용이 촉진될 것으로 기대한다”며, “이 외에도 10월 16일 발표한 여타 후속과제도 속도감 있게 추진해 하루빨리 생숙 시장이 정상화될 수 있도록 노력하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	건축정책관 건축정책과	책임자	과 장	문석준 (044-201-3755)
		담당자	사무관 주무관	최정우 (044-201-3760) 김판진 (044-201-3919)

참 고

오피스텔 건축기준 개정 연혁

고시일	업무부분 비중	발코니·욕실설치 기준	바닥난방 기준
'88. 6.18.	70% 이상	발코니·욕실 금지	금지
'95. 7.19.	70% 이상	발코니·욕조 금지	삭제
'98. 6. 8.	50% 이상	발코니·욕조 금지	삭제
'04. 6. 1.	70% 이상	발코니·욕조 금지, 크기 3㎡ 이하	금지
'06.12.30.	70% 이상	발코니·욕조 금지, 크기 3㎡ 이하	전용면적 60㎡ 이하
'09. 1.23.	70% 이상	발코니·욕조 금지, 크기 5㎡ 이하	전용면적 60㎡ 이하
'09. 9.29.	70% 이상	발코니·욕조 금지, 크기 5㎡ 이하	전용면적 85㎡ 이하
'10. 6. 9.	-	발코니 금지	전용면적 85㎡ 이하
'12. 8.22.	-	발코니 금지	전용면적 85㎡ 이하
'21.11.12.	-	발코니 금지	전용면적 120㎡ 이하
'24.2.23.	-	-	전용면적 120㎡ 이하