

생활숙박시설, 9월말까지 용도변경 신청하세요

- 「생숙 복도폭 완화 가이드라인」 8일 지자체 배포

- 「생숙 합법사용 지원방안」 제도개선 완료… 시한내 용도변경·숙박업 신고 당부

□ 국토교통부(장관 김윤덕)와 소방청(청장 허석곤)은 생활숙박시설(이하 “생숙”)의 신속한 합법사용 지원을 위한 「생숙 복도폭 완화 가이드라인」을 마련하여 전국 지방자치단체에 8월 8일 배포한다.

○ 이번 가이드라인은 국토부가 지난해 10월 16일 발표한 「생숙 합법사용 지원방안*」의 후속 조치로서,

* (주요내용) ①신규 생숙 개별분양 제한 ②숙박업 신고 독려, ③용도변경 지원(복도폭 기준, 오피스텔 건축기준 등 개정) 통해 '25.9월말까지 숙박업·용도변경 신청 시 이행강제금 '27년말까지 부과 유예

○ 그간 국토부는 지원방안에 따라 복도폭이 좁아 용도변경이 어려웠던 생숙에 대해 복도폭 기준을 유연하게 적용할 수 있도록 「건축법 시행령」을 개정(4.15)하고, 세부 행정규칙*을 제정(7.18)한 바 있다.

* 「생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준(소방청 공동)」

○ 이번에 배포되는 가이드라인은 법령 개정사항이 현장에서 원활하게 작동할 수 있도록, 법령에서 정한 적용 대상 및 요건과 복도폭 완화 절차를 체계적으로 정리하고 화재안전성 검토·인정 방법을 구체화하기 위해 마련되었다.

□ 이번 가이드라인은 지원방안을 발표한 '24년 10월 16일 이전에 건축허가를 신청한 생숙 용도 건축물 중 양 옆에 거실이 있는 복도(중복도)의 유효 너비가 1.8m 미만인 경우에 적용하며, 세부 절차는 다음과 같다.

□ 건축주는 용도변경 시 복도폭 기준을 완화 적용받기 위해서
① 지자체 사전확인, ② 전문업체의 화재안전성 사전검토, ③ 관할 소방서의 화재안전성 검토·인정, ④ 지방건축위원회 심의를 거쳐야 한다.

① (지자체 사전확인) 용도변경을 신청하려는 건축주가 보유한 생숙이 가이드라인 적용 대상인지 여부를 지자체에 확인한다.

② (전문업체 사전검토) 가이드라인 적용 대상일 경우, 건축주가 전문업체*에 의뢰하여 피난·방화 성능 보강 방안을 마련**하고, 모의실험을 거쳐 화재 안전성을 확보한 뒤,

* 소방기술사 2명 이상을 확보한 권역별 전문업체(가이드라인 p.30 참고)

** 자동 소화설비 보강(소방시설), 양방향 피난 확보(피난·방재) 등 다각적 방안 검토

③ (관할 소방서 검토·인정) 관할 소방서에 지자체의 사전확인 결과서와 화재안전성 검토 신청서 등 관련 서류를 첨부하여 화재안전성 검토를 신청하면, 관할 소방서장은 평가단을 구성하여 신청내용을 검토한 후 건축주에게 화재안전성 인정 여부를 통보한다.

④ (지방건축위원회 심의) 건축주는 건축허가 관할 지자체장에게 지방건축위원회 심의를 신청하고 심의가 의결되면 화재안전성 검토 결과서, 지방건축위원회 심의 결과서 등 관련 서류를 첨부하여 용도변경을 신청한다.

□ 국토부는 가이드라인에서 정한 절차가 지자체 사전확인부터 용도변경 신청까지 여러 단계로 이어지는 만큼, 9월말 시한까지 용도변경 신청이 어려울 수 있다는 점을 고려하여,

○ 지자체 사전확인 전후 용도변경 의사표시를 분명히 하고, 후속 절차를 단계적으로 이행해 나가는 건축주에 대해서는 용도변경 신청을 완료한 것으로 간주할 예정이다.

□ 국토부는 「생숙 합법사용 지원방안」의 후속 제도개선 조치가 완료된 만큼 9월 말까지 지자체 지원센터 등을 통해 용도변경 신청 등을 하도록 당부 하면서, 10월부터는 용도변경 신청이나 숙박업 신고가 안된 생숙을 대상으로 현장점검을 통해 시정명령 등의 조치를 진행할 계획이다.

□ 국토부 이상주 국토도시실장은 “그간 복도폭이라는 물리적인 한계 때문에 오피스텔로 용도변경이 어려웠던 생숙도 일정 비용부담을 통해 합법적으로 사용할 수 있는 방안을 마련하였다”면서,

○ “아직 용도변경이나 숙박업 신고를 안한 준공된 생숙이 4만3천실*이 남아있으므로, 불필요한 갈등을 최소화할 수 있도록 각 지자체는 책임감을 가지고 적극적으로 생숙 소유자들에게 용도변경 또는 숙박업 신고를 안내해 줄 것”을 당부하였다.

* (6월말 기준, 생숙 총 18.5만실) 준공 14.1만실 중 숙박업 신고 8만, 용도변경 1.8만, 미조치 4.3만 / 공사중 4.4만실

○ 아울러, “생숙 소유자께서는 반드시 시한 내에 관할 지자체의 생숙 지원센터를 찾아 숙박업 신고 또는 용도변경 신청 등 합법사용 절차를 진행해 주시기를 바란다”고 밝혔다.

□ 소방청 홍영근 화재예방국장은 “이번 가이드라인은 생활숙박시설의 화재안전성을 검토할 수 있는 제도적 기반을 마련하기 위해 관계기관 협의 및 관할 소방관서의 의견을 받아 적극적으로 검토하였으며,

○ “지자체의 사전확인을 거친 경우 화재안전성의 인정을 위해 관할 소방서를 찾아 화재안전성 인정 절차를 진행해 주시기를 바란다”고 밝혔다.

□ 가이드라인 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “뉴스·소식/공지사항”, 소방청 누리집(<http://www.nfa.go.kr>)의 “법령정책/법령정보/법령자료실”에서 8월 8일부터 확인할 수 있다.

담당 부서 (생숙 총괄)	건축정책관 건축정책과	책임자	과 장	문석준 (044-201-3755)
		담당자	사무관	허재성 (044-201-3760)
담당 부서 (가이드라인)	건축정책관 건축안전과	책임자	과 장	정승수 (044-201-4987)
		담당자	사무관	이인호 (044-201-4988)
담당 부서 (가이드라인)	소방청 화재예방국 소방분석제도과	책임자	과 장	윤강열 (044-205-7520)
		담당자	사무관	이강민 (044-205-7521)
			주무관	이준원 (044-205-7522)