

오피스텔의 생활형 숙박업 용도변경 활성화를 위한 제도적 개선방안 연구

Legal Institutional Improvement Measures for Revitalization of Change in Building use Officetel to Lifestyle Lodging Industry

호한철*, 송호창**

(주)반더펠트*, 한양대학교 산업과학연구소**

Han-Cheol Ho(powerhouse@naver.com)*, Ho-Chang Song(kkumirun@naver.com)**

요약

본 연구는 오피스텔의 생활형 숙박업으로의 용도전환을 활성화하기 위해서 어떠한 제도적 개선방안이 필요할지 연구하였다. 연구방법으로는 첫째, 오피스텔의 생활형 숙박업 용도 전환 저해요소를 정립하였다. 둘째, AHP방식을 이용하여 향후 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도 전환하는 것을 활성화할 목적에서 제도적 혹은 운영적 측면에서 개선이 시급한 중요도를 분석하였다. 분석결과, 오피스텔의 생활형숙박업 용도변경 저해요인으로 4개 항목 13개의 세부지표가 도출되었다. AHP 결과, '기존 분양계약자 100% 동의 요건'이 1위, '용도지역지구 중 상업/준주거지역' 2위, '전문 위탁운영업체 부족' 3위, '상대정화구역' 4위, '복잡한 인허가 절차로 용도변경 지연' 5위, '위탁운영사 운영 리스크' 6위, '시설물 관리 부담' 7위, '관련 제도 홍보 부족' 8위, '건축법 내 생활형 숙박시설 개념 미비' 9위, '주차장, 하수도, 소방시설 등 기본 건축 요건' 10위, '환기시설 설치' 11위, '객실별 욕실 또는 샤워실 설치' 12위, '취사시설 설치' 13위로 나타났다.

■ 중심어 : | 오피스텔 | 생활형 숙박업 | 서비스드 레지던스 | 계층화분석법 |

Abstract

This study focuses on some institutional improvement for revitalization of change in building use of officetel to lifestyle lodging industry. First as analysis method, this study establishes a failure factor for change in building use of officetel to lifestyle lodging industry. Second, analyzes an urgent importance to improve it in aspect of a legal institution or management for revitalizing a change of building use of officetel to lifestyle lodging industry. As a result, a failure factor of change in building use from officetel to lifestyle lodging industry is deducted in 4 articles with 13 detailed index. As a result of AHP, 'existing contractor's 100% agreement condition' is the first place, 'commercial /semi-residential area in zoning' is the second place, 'relative cleanup zone' is the fourth place, 'late changes of building use by a complex licensing procedure' is the fifth place, 'operational risk of consignment' is the sixth place, 'deficiency in publicity of related institution' is the eighth place, 'lack of concept in lifestyle lodging industry of building code' is the ninth place, 'basic constructional condition such as parking lot sewage and fire protection system' is the tenth place, 'installation of ventilation facility' is the eleventh place, 'installation of bathroom and shower room in each room' is the twelfth place, 'installation of kitchen facility' is the thirteenth place.

■ keyword : | Officetel | Lifestyle Lodging Industry | Serviced Residence | AHP |

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

글로벌 시대에는 국가간 자본의 급격한 이동과 함께 물자뿐만 아니라 사람의 이동도 병행되면서 자연스럽게 경제 및 문화교류가 확대되고 있다. 국내에도 외국인 투자가 개방이 되면서, 외국인 관광객 유치를 통한 외화 획득이라는 경제성장 논리와 맞물려 비즈니스 및 관광을 목적으로 수많은 외래객들이 한국을 방문하게 되었다. 이처럼 한국에 거주하는 외국인이 증가하게 됨에 따라 이들 수요를 타겟으로 한 중·장기 숙박시설이 등장하였는데, 이 시설이 바로 서비스드 레지던스(Serviced Residence)이다.

한국관광공사의 관광지식정보시스템[1]에 따르면(조사시점 2013년 3월), 우리나라를 찾는 외국인인 2000년 최초로 5백만명을 돌파한 이후 꾸준한 증가추이를 나타내고 있다. 2000-2007년간에는 5% 내외의 성장률을 기록하는데 그쳤으나 2008년 이후 2009년 782만명, 2010년 880만명, 2011년 979만명, 2012년도에는 방한외래객 1천만명을 돌파하는 등 연간 10%를 상회하는 빠른 증가세를 보이고 있다.

이처럼 국내 숙박시설 수요는 지속적으로 증가하는 추세라 할 수 있다. 그러나 늘어나는 이용객을 수용 가능한 숙박시설은 매우 부족한 상황이다. 상황이 이렇다 보니 오피스텔을 서비스드 레지던스로 편법 운영하는 형태가 나타나게 되었고, 건축법상 업무시설 혹은 주거시설로 인허가를 받았음에도 숙박시설로 영업을 해온 점 등이 문제가 되어 지난 2010년 4월 서비스드 레지던스 숙박영업 행위 유죄 판결(사건번호 2009도6431).로 가용 숙박시설은 더욱 감소하기에 이르렀다.

이러한 상황에서 2012년 4월 숙박시설 공급 확대 정책의 일환으로 「공중위생관리법」의 적용을 받는 일반숙박시설 내 생활형 숙박업이 신설되었다. 이는 기공급된 오피스텔 및 신규 분양 오피스텔은 생활형 숙박업으로 용도 변경을 통해 합법적으로 영업을 할 수 있는 길이 열리게 된 것을 의미한다. 이로 인해 서울 등 도시 내 용도제한으로 인해 불가피하게 오피스텔로 개발해야 하는 경우, 생활형 숙박업으로의 용도 변경이 사업

수익성 및 분양성 제고를 위한 해결책으로 작용할 것으로 기대되었다.

그러나 생활형 숙박업은 기본적으로 건축법상 숙박시설로 허가된 건축물만을 대상으로 하여, 애초에 오피스텔로 지어진 건축물은 리모델링 등을 한 뒤 신청할 수 있다. 숙박시설과 오피스텔은 도시계획상의 입지, 학교나 주거시설과의 거리, 내부설계, 소방시설 등 적용기준이 다르다. 처음부터 건축법상 숙박업을 할 수 없는 곳에 지어진 오피스텔은 아예 생활형 숙박업으로 신청할 수 없다. 게다가 입지상 변경할 수 있어도 건물구조를 리모델링하는 데 비용이 많이 들고, 용도 변경하기 위해선 분양받은 사람들 전체의 동의도 필요하다.

이러한 제약으로 생활형 숙박업 제도가 만들어졌지만, 제도 도입 후 1년 경과한 현 시점에서 생활형 숙박업을 등록한 업소는 서머셋 팰리스 서울(종로구 소재), 브라운 스위트 서울(중구 소재) 등 2개소에 불과하여 실효성이 부족한 것으로 나타났다. 따라서 향후 늘어나는 수요에 대비해 숙박시설 공급 확대가 필요한 실정이다.

이러한 상황에서 본 연구는 국내 숙박시설 공급 확대를 위한 방안으로 기존의 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도 변경하여 운영하는 것을 활성화할 수 있는 방법을 모색해보고자 한다. 특히 향후 오피스텔의 생활형 숙박업으로의 용도 전환을 활성화하기 위해서는 어떠한 제도적 개선방안이 필요한지에 대해 연구하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 서울특별시로 한정하였다. 그 이유는 본 연구에서 다루고자 하는 서비스드 레지던스 숙박시설 주 이용객인 관광 및 비즈니스 수요가 서울에 집중되어 있기 때문이다. 즉, 관련 수요가 가장 집중적으로 발생하는 곳이자 공급되어 있는 곳이다. 또한 기존 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도변경을 신청한 사례 및 분양 오피스텔 용도변경 계획 사례 등이 서울에 위치해 있기 때문이다.

다음으로 본 연구의 시간적 범위는 서비스드 레지던스 숙박 영업행태가 불법 판결을 받은 2010년 4월을 기준으로 2010년부터 2013년까지로 설정하였다. 이는 불법 판결 이후 서울 및 부산 주요 지역 내 가용 숙박시설

부족 현상, 그리고 후속 제도적 조치 등을 살펴볼 수 있는 시기이다.

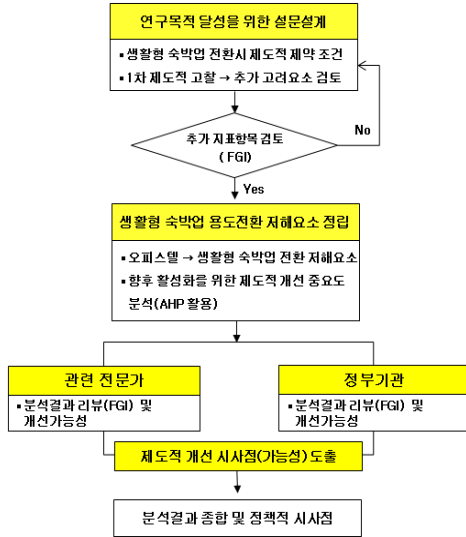


그림 1. 분석의 흐름도

연구방법으로는 첫째, 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도 전환 저해요소를 정립하였다. 이를 위해 현행 제도상(공중위생관리법 시행령) 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도 변환하기 위해서 필요한 제반 조건을 검토하였으며, 더불어, 서비스드 레지던스를 운영하고 있는 운영자(위탁관리 포함) 및 실무자를 대상으로 용도

전환을 저해하는 요소에 대해 FGI(Focus Group Interviews)를 통해 제도적 제약 외에 현실적인 측면에서 용도 전환에 장애가 되는 요인에 대해 조사하여 분석지표로 반영하였다.

둘째, 연구를 통해 정립된 생활형 숙박업 용도전환 저해요인들을 가운데 용도전환을 현실적으로 어렵게 만드는데 가장 큰 영향을 미치는 요인은 무엇인지 각 요인별로 AHP(Analytic Hierarchy Process)방식을 이용하여, 중요도를 분석하였다. 여기서, 중요도란 향후 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도 전환하는 것을 활성화할 목적에서 제도적 혹은 운영적 측면에서 개선이 시급한 정도를 의미한다.

II. 이론적 고찰

1. 오피스텔의 생활형 숙박업 전환 필요성

오피스텔의 생활형 숙박 전환의 필요성은 국내 외래객 입국자의 급격한 증가에 따른 투숙객실이 부족하기 때문이다. 이에 대해 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 우리나라를 찾는 외국인은 2000년 최초로 5백만명을 돌파한 이후 꾸준한 증가추이를 나타내고 있다. 2000~2007년에는 5% 내외의 성장률을 기록하는데 그쳤으나, 2008년 이후 증가세를 보이고 있다. 외래객 입국자 수는 2009년 782만명, 2010년 880만명, 2011년 979

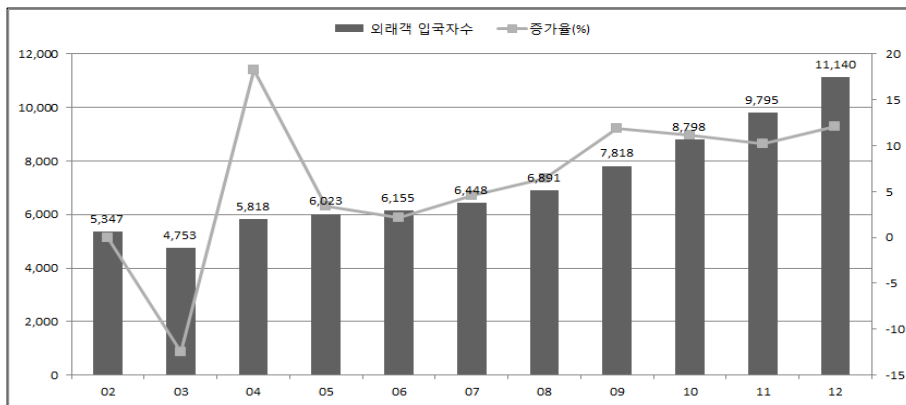


그림 2. 국내 외래객 입국자 수 추이[1]

만명으로 연간 약 100만명의 증가폭을 보였다. 특히 2011년에는 11% 수준의 견조한 증가세를 기록하였으며, 2012년의 외래객 입국자수는 사상최초로 1천만명을 돌파하여 1,140만명을 기록하였다[그림 2].

다음으로 방한외래객 수의 높은 증가세와 함께, 한국을 찾는 외국인의 80% 가량(2009-2011, 3년간 평균 79%)이 서울을 방문하고 있어 서울 호텔의 객실수요가 최근 크게 증가하였다. 서울지역 전체 호텔의 객실가동률은 2007년 70%에서 2011년에는 10%가량 상승한 81%를 기록하였다[2].

이처럼 외국인 관광객 증가로 서울지역의 경우 호텔 객실가동률이 높은 수준으로 나타났지만 실제로 외국인 관광객의 호텔 투숙은 원활하지 못하였다. 이를 반증하는 것이 한국관광공사(2012)에 따르면[3], 2011년 숙박예약 실패로 국내 여행사는 64.1%, 해외여행사는 46.0%가 외래객 접객(송객) 계약을 경험한 바 있으며, 약 4천명의 외래객을 대상으로 실시한 조사에서도 51.7%가 서울지역 숙박예약 실패를 경험한 것으로 나타났다. 이는 단순히 객실의 총량적 부족과 함께 서비스드 레지던스와 같이 가격 측면에서 경쟁력 있는 객실의 부족함을 의미한다. 따라서 서비스드 레지던스 수요는 점차 증가하나 이를 수용할 수 있는 숙박시설 공급이 부족한 상태라 할 수 있다.

이어 한국관광공사의 자료[3]에서 국내외 여행사 및 개별 여행객을 대상으로 앞으로 확충되길 희망하는 숙

박시설의 유형에 대해 조사해본 결과를 살펴보면, 우선 국내의 여행사의 경우 공통적으로 특1급보다는 특2급 호텔 확충을 희망하는 비율이 높게 나타났다. 다음으로 해외 여행사의 경우 1-2급 관광호텔에 대한 수요가 높게 나타난 것에 비해 국내 여행사의 경우는 레지던스(서비스드 레지던스)의 수요가 높게 나타났다. 그리고 개별 여행객의 경우 특2급 외에 레지던스(서비스드 레지던스)에 대한 수요가 높은 수준으로 나타났다.

이는 가격 경쟁력이 고려되는 것을 의미한다. 다만 문제는 서울지역의 호텔객실의 등급별 구성을 보면 전체의 85%가 특1급에서 1급으로 구성되어 있다는 점이다[3]. 따라서 개별 관광객이 주로 투숙하는 특2급 이하 특히 레지던스급의 공급은 매우 부족한 실정이며, 이에 대한 수요를 충족시키는 방안으로 오피스텔의 생활형 숙박업 전환은 매우 효과적인 방법이라 할 수 있다.

2. 관련 선행연구 검토 및 연구의 차별성

본 연구와 관련한 연구는 서비스드 레지던스에 대한 연구이다. 따라서 국내논문서비스 KISS(한국학술정보 논문검색 서비스)[4], RISS(한국교육학술정보원 학술정보 서비스)[5], 국회도서관[6]을 이용하여, 서비스드 레지던스, 관광숙박시설, 관광호텔, 비즈니스호텔, 외래관광객, 방한 외래객, 오피스텔 용도 변환 등의 키워드를 바탕으로 관련한 연구를 검색하였다.

검색결과, 관련 선행연구는 크게 서비스드 레지던스

표 1. 외래관광객 숙박예약 실패 조사결과[3]

구분	국내 여행사		해외 여행사	
조사대상	142개사		298개사	
숙박문제로 인한 접객 및 송객 실패 경험	91개사(전체 중 64.1%)		137개사(전체 중 46.0%)	
발생한 숙박문제의 사유 (복수응답)	1위	객실이 없어서(94.5%)	1위	객실이 없어서(76.6%)
	2위	가격이 비싸서(56.0%)	2위	가격이 비싸서(56.9%)
숙박예약 실패지역(복수응답)	서울85.7%, 제주70.3%, 부산15.4%, 경기도 11.0%		서울86.9%, 제주63.5%, 부산27.7%, 경기도 10.9%	

표 2. 장래 확충 희망 숙박시설 유형[3]

구분	특1급	특2급	1급	2급	3급	레지던스	기타
국내여행사	0.7	8.5	41.5	12.7	7.0	26.8	2.8
해외여행사	39.3	69.8	43.0	10.7	3.7	0.0	9.7
개별여행객(외래객)	15.6	17.0	13.7	2.7	2.1	16.3	30.1

표 3. 선행연구 고찰 종합

구분	연구자	분석방법	주요 내용
서비스드 레지던스 활성화	고석면외(2006)	실태분석	서비스 레지던스의 실태분석을 통한 시사점 제시
	곽봉주(2006)	실태분석	현재 운영상황에 기반한 현황분석과 그에 따른 시사점을 제시
	오서양(2008)	사업성분석	중저가 호텔 복합개발계획은 호텔위주로 계획보다 관광객의 필요로 만족시킬 수 있는 구조 타당
	현승범외(2008)	현황분석	서비스드레지던스 산업 규제에 대한 문제점을 제시하며 서비스드레지던스의 양성화방안을 제시
서비스드 레지던스 이용자 측면 연구	노주원(2006)	설문조사	이용객의 라이프 스타일에 따른 서비스드 레지던스 선택속성에 대해 연구
	김영중(2007)	구조방정식	서비스드 레지던스의 관계마케팅 활동이 고객의 재방문 의도에 미치는 영향을 연구
	계영미(2007)	설문조사	레지던스의 부대시설 서비스를 대상으로 이용객의 만족도에 대해 연구
	현승범외(2007)	회귀분석	서비스드 레지던스의 고객서비스가 고객 만족에 미치는 영향을 분석
	노신정(2009)	설문조사	실버세대를 위한 서비스드 레지던스 계획에 대해 연구 추진
	한동근(2009)	구조방정식	서비스드 레지던스의 인적,물적,시스템적 서비스 요인이 만족도와 신뢰, 재방문 의도 분석
	민선자(2010)	빈도분석	장·단기 고객을 대상으로 이용객이 만족하는 서비스와 레지던스 선택 속성에 대해 연구
사회·경제적 효과	이진희(2004)	수익률 분석	일반 오피스텔 및 서비스드레지던스 사업 환경 비교를 통한 문제점 및 발전방향 제시
	김창곤(2010)	수익률분석	서비스드 레지던스를 대상으로 투자 수익률을 분석하여 일반개발사업과의 차이점 연구

의 활성화에 관한 연구[7-10], 서비스 레지던스 이용자 측면 연구[11-17], 서비스드 레지던스의 사회·경제적 효과에 관한 연구[18][19] 등 3가지로 구분할 수 있다. 선행연구 고찰내용은 [표 3]과 같다.

이상 선행연구들을 살펴보면, 공통적으로 서비스드 레지던스의 활성화 방안에 대해 연구되어왔다. 본 연구도 큰 틀에서는 서비스 레지던스의 활성화를 목적으로 추진되고 있으므로 동일한 연구방향이라 할 수 있다. 그러나 선행연구들의 대부분은 서비스드 레지던스 합법화(2012년 4월) 이전 시기에 수행된 연구로, 이용객 측면에서 서비스 제공 및 이용에 대한 선호도를 분석하여 서비스드 레지던스를 활성화시킬 수 있는 방안을 제시한 연구들이 주를 이루고 있었다.

본 연구의 차별성 및 착안점은 다음과 같다. 첫째, 공중위생법이 개정되면서 서비스드 레지던스가 합법화된 이후 제도적 실효성에 관하여 연구한 문헌은 없는 것으로 나타났다. 이에 본 연구에서는 기존 선행연구에서 다루지 못하였던 오피스텔의 용도변경 유도방안에 대해 연구하였다는 점에서 차별성이 존재한다.

둘째, 오피스텔 용도 변경의 구체적 설계 요건 검토 및 생활형 숙박업 용도변경 절차 등 관련 법규 검토를 통해 현실적으로 오피스텔의 생활형 숙박업으로의 용도 전환을 저해하는 요소 및 향후 활성화를 위해 개선의 중요성을 분석하였다는 점에서 차별성이 존재한다.

3. 서울시 서비스드 레지던스 및 생활형 숙박업 등록 현황

우리나라에 서비스드 레지던스가 처음 등장한 것은 1980년 후반 스위스 그랜드호텔(현 그랜드힐튼)이 시초이다. 이후 별다른 성장이 없다가 IMF 이후 다국적 기업 및 외국 금융 회사들이 급증하면서 본격적으로 모습을 드러내기 시작하였다. 2001년 외국계 체인으로 오쿠우드 프리미어, 2002년 프레이저 스위트 서울이 영업을 개시하였으며, 이후 국내부동산 개발업체들이 선보인 바비엔, 씨클라우드, 코아텔 웨르빌, 코업레지던스 등 많은 국내외업체들이 경쟁적으로 영업을 하고 있다.

서울 내 주요 서비스드 레지던스 27개소로 다음 [표 4]와 같다. 이 중 생활형 숙박업 등록 업소는 '서머셋 팰리스'와 '브라운 스위트' 2개소뿐이며, 나머지 업소들은 아직 등록을 하지 않고 운영하고 있다. 개정된 공중위생법에 의하면 생활형 숙박업소로 등록하지 않고 현재 서비스드 레지던스를 운영하고 있는 경우는 1년 이내 오피스텔로 용도에 맞게 사용하거나 생활형 숙박업으로 용도를 전환해야 한다. 제도가 개정 및 시행된 시기는 2012년 1월로 이미 1년이 지났으나 현재 생활형 숙박업으로 등록을 마친 곳은 단 2곳에 그치고 있으며, 27개소 중에서 프레이저 스위트, 오쿠우드 프리미어, 까사빌은 가족호텔로 운영 중이므로, 생활형 숙박업 등록 대상에서 제외해 살펴보면 27개소 중 22개소가 현재 등록을 하지 않고 운영 중이다.

표 4. 서울시 내 주요 서비스드 레지던스

업체명	상호	위치	개관일	객실수
(주)코업자산관리	오목교 코업레지던스	영등포구	'04	744
	서초동 코업레지던스	서초구	'04	151
	서울대 코업레지던스	관악구	'04	350
	웨스턴 코업레지던스	중구	'05	245
(주)에스엠홀딩스	서울 레지던스	중구	'05	250
(주)신영	서머셋팰리스 서울	강남구	'05	150
(주)세안글로벌	브라운 스위트 서울	종로구	'05	431
(주)맥스리얼티	브라운 스위트 서울	중구	'09	80
	바비엔 I	중구	'03	96
	바비엔 II	중구	'05	286
도미인	바비엔 III	중구	'07	84
	도미인 서울 논현	강남구	'03	195
	포스코더샵	중구	'07	339
프레이저스위츠	프레이저스위츠서울	중구	'02	213
	프레이저플레이스	중구	'06	253
(주)한무컨벤션	오크우드프리미어	강남구	'01	280
휴먼터치	역삼 휴먼스타빌	강남구	'99	160
	청담 휴먼스타빌	강남구	'05	219
한&컴퍼티	한 스위트	중구	'02	116
코아텔	코아텔쉐르빌	서초구	'02	365
	까사빌 삼성	강남구	'04	144
	까사빌 신촌	마포구	'06	183
(주)HTC	엠쉐르빌	서초구	'03	125
	현대레지던스	중구	'05	162
	경원코퍼레이션	피엔폴루스	강남구	'07
(주)리엔리어셋	여의도 파크센터	영등포구	'07	246
	역삼 아르누보 씨티	강남구	'08	226
	서초 아르누보 씨티	서초구	'09	192
(주)프로비스타	프로비스타	서초구	'08	153

III. 생활형 숙박업 용도전환 저해요인 선정

1. 용도전환 저해요인 추출

제도적으로 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도 전환할 수 있게 되었음에도 용도전환 사례가 많지 않다는 것은 제도적 요구사항 내에 용도전환을 저해하는 요인이 존재하기 때문이라 할 수 있다.

따라서 본 연구에서는 우선적으로 공중위생관리법에서 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도 변환하기 위해서 제시하고 있는 제반 조건을 검토하였으며, 더불어, 건축법을 고찰하였다. 그 결과 총 7개의 제약요인을 도출할 수 있었다[표 5].

표 5. 제도적 제약을 통한 저해요인 추출항목

제도적 제약사항	제도적 근거
취사시설 설치	공중위생관리법 시행규칙
환기시설 설치	공중위생관리법 시행규칙
객실별 욕실 또는 샤워실 설치	공중위생관리법 시행규칙
주차장, 하수도, 소방시설 등 기본 건축 요건	건축법
상대정화구역(학교와의 거리)	건축법
용도지역지구 중 상업시설/준주거지역	건축법
기존 분양 계약자 100% 동의 요건	건축법

다음으로 서비스드 레지던스를 운영하고 있는 운영자(위탁관리 포함) 및 실무자를 대상으로 제도적 제약요인 외에 오피스텔의 용도전환을 저해하는 요소에 대해 FGI(Focus Group Interviews)를 실시하였다.

FGI는 서울시 내 서비스드 레지던스 운영업체의 실무자, 서비스드 레지던스 운영업체 관계자 및 신규 오피스텔 분양 관계자를 대상으로 진행하였다. FGI 실시 결과 제도적 제약 외에 현실적인 측면에서 용도 전환에 장애가 되는 요인들에 대해 다음 [표 6]과 같이 도출되었다. 우선 사업자 입자에서는 관리 및 운영상 어려움이 존재하는데, 관련 애로사항으로 전문위탁운영업체 부족, 시설물 관리 부담, 위탁운영사 운영 리스크 등을 제시하였다. 다음으로 현행 제도적 한계로 복잡한 인허가 절차에 의한 용도변경 지연, 건축법 내 생활형 숙박 시설 개념 미비, 관련 제도 홍보 부족을 추가적으로 지표에 반영할 필요가 있는 것으로 나타났다.

표 6. FGI를 통해 추가 도출된 저해요인 추출항목

구분	FGI를 통해 추가 제기된 저해요인
관리 및 운영상 어려움	전문위탁운영업체 부족
	시설물 관리 부담
	위탁운영사 운영 리스크
현행 제도적 한계	복잡한 인허가 절차에 의한 용도변경 지연
	건축법 내 생활형 숙박시설 개념 미비
	관련 제도 홍보 부족

2. 최종 오피스텔의 생활형 숙박업 용도전환 저해요인 도출

제도적 제약요소와 사업자 FGI를 통해 최종 정립된 오피스텔의 생활형 숙박업 용도전환 저해요인은 [표 7]과 같다.

표 7. 최종 오피스텔의 생활형숙박업 용도 전환 저해요인

상위항목	세부 분석지표	지표 출처
건축 설비시설 부담	취사시설 설치	공중위생관리법 시행규칙
	환기시설 설치	공중위생관리법 시행규칙
	객실별 욕실 또는 샤워실 설치	공중위생관리법 시행규칙
	주차장, 하수도, 소방시설 등 기본 건축 요건	건축법
허가 조건 제약	상대정화구역(학교와의 거리)	건축법
	용도지역지구 중 상업시설/준주거지역	건축법
	기존 분양 계약자 100% 동의 요건	건축법
관리 운영 위험	전문위탁운영업체 부족	사업자 FGI
	시설물 관리 부담	사업자 FGI
	위탁운영사 운영 리스크	사업자 FGI
제도적 한계	복잡한 인허가 절차에 의한 용도변경 지연	사업자 FGI
	건축법 내 생활형 숙박시설 개념 미비	사업자 FGI
	관련 제도 홍보 부족	사업자 FGI

지표는 총 4개의 상위항목(건축설비시설 부담, 허가 조건 제약, 관리·운영 위험, 제도적 한계), 13개의 세부 지표로 구성되었다. ‘건축 설비시설 부담’ 관련 세부 지표는 총 4개로 취사시설 설치, 환기시설 설치, 객실별 욕실 또는 샤워실 설치, 주차장, 하수도, 소방시설 등 기본 건축 요건 등이다. 이 중 취사시설 설치의 객실 내 취사시설을 설치해야 한다는 것이며, 마찬가지로 환기 시설은 환기를 위한 창문 설치 등을 의미한다. 다음으로 객실별 욕실이나 샤워실을 설치해야 하는 것을 의미한다. 이들 항목은 모두 「공중위생관리법 시행규칙」에 의해 생활형 숙박업의 등록 조건이다. 마찬가지로 주차장, 하수도, 소방시설 등 기본 건축 요건은 거주민 편의를 위해 조성되어야 하는 주차장, 하수도시설, 소방 시설을 의미하는데, 허가를 위해선 건축법상 기준을 통과하여야 하기 때문에 제약요소로 고려되었다고 할 수 있다.

다음으로 ‘허가조건 제약’의 세부지표는 총 3개로 상대정화구역(학교와의 거리), 용도지역지구 중 상업시설/준주거지역, 기존 분양 계약자 100% 동의 요건 등이다. 이 중 상대정화구역이란 「학교보건법」 제 6조에 규정된 초·중·고 교육시설의 담장으로부터 직선거리 200미터 이내에는 교육상 위생, 유해업종의 인·허가 등에 대하여 제한과 규제를 할 수 있게 지정된 구역을 말한다. 호텔이나 숙박업은 교육상 유해업종으로 분류되

므로 200미터 이내에 입지할 수 없다는 내용이 제도적 제약으로 작용하는지에 대한 지표라 할 수 있다. 다음으로 레지던스 업체가 숙박업으로 전환 하려면 건축법상 숙박시설 허용지역(상업·준주거지역) 있어야 원칙적으로 가능하다. 용도지역지구 중 상업시설/준주거지역 지표는 이를 의미한다. 마지막으로 기존 분양 계약자 100% 동의 요건은 기존이 오피스텔이 생활형 숙박업으로 용도 전환하기 위해서는 오피스텔 분양 당시 분양받은 계약자 모두가 용도 전환에 동의해야만 가능하다. 이를 의미하는 지표이다.

‘관리·운영 위험’의 세부지표는 총 3개로 전문위탁운영업체 부족, 시설물 관리 부담, 위탁운영사 운영 리스크 등이며, 이는 기존의 오피스텔의 경우 사업자가 생활형 숙박업으로 용도를 전환하고자 해도 전문 위탁운영업체가 부족하고 전문성이 부족한 소규모 위탁운영업체 다수기 때문에 용도 변경의 저해요인이 된다는 것을 의미한다. 다음으로 시설물 관리 부담은 시설물에 대한 관리 부담으로 기본적으로 숙박업은 정기적으로 시설물을 개·보수해야 한다. 그러나 전문 숙박업에 비해 분양에 따른 확정 이자 제공 및 호텔 등의 숙박시설에 비해 상대적으로 낮은 수익성으로 인해 시설물 관리 및 보수에 대한 경제적 부담이 존재함을 의미한다. 마지막 위탁운영사 운영 리스크는 공실에 따른 관리비, 부동산 비용 같은 운영 리스크를 의미한다.

마지막으로 ‘제도적 한계’의 세부지표는 총 3개로 우선 복잡한 인허가 절차는 용도변경을 위한 제반요소, 특히 시설에 대한 부분을 완비하고 신청을 해도 최종적으로 인허가 되는 과정이 복잡하여 최종 인허가 까지 걸리는 시간이 오래 걸린다. 다음으로 건축법 내 생활형 숙박시설 개념 미비는 말 그대로 기존의 오피스텔을 생활형 숙박업으로 인가받기 위해서는 건축법 상 시설 기준을 적용받지만 정작 건축법은 일반 주거용시설을 기준으로 하고 있기 때문이다. 마지막으로 관련 제도 홍보 부족은 생활형 주거의 홍보 부족으로 정부가 해당 제도에 대해 적극적으로 홍보하지 않고 있고, 인허가 절차 등에 대한 설명이 부족하다는 것을 의미한다.

IV. 오피스텔의 생활형숙박업 용도변경 저해요인의 개선 중요도 분석

1. 중요도 분석의 개요

최중 선정된 오피스텔의 생활형 숙박업 용도 전환 저해요소들을 토대로 각 지표간 상대적 중요도 평가(AHP)를 위해 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 2013년 3월 25일~4월 15일까지 실시하였으며, 설문대상은 임대 목적의 영업용 오피스텔로 인허가를 받은 뒤 숙박시설로 개조해 숙박업을 운영해오고 있는 사업자, 즉 생활형 숙박업으로 용도 전환이 필요한 서비스드 레지던스 운영업체 관계자를 대상으로 하였으며, 신규 분양 레지던스형 오피스텔 분양 관계자를 대상으로 설문을 실시하였다.

설문방법은 해당업체를 직접 방문, 연구의 취지와 평가항목 상세설명 후 설문지를 배포 및 회수하였고 분석을 위해 총 160부를 배포, 그 중 124부를 회수하였다. 자세한 내용은 다음 [표 8]과 같다. 설문 내용은 기본적으로 응답자의 인적사항과 최종 정립된 오피스텔의 생활형 숙박업 용도전환 저해요인인 건축 설비시설 부담, 허가조건 제약, 관리·운영 위험, 제도적 한계 등 4개 상위항목에 총 13개의 측정지표별 상대적 중요도를 설문하였다.

표 8. 설문 배포 및 회수결과

구분	배포수	회수수	회수율
생활형 숙박업으로 용도 전환이 필요한 서비스드 레지던스 운영업체 관계자	80	66	82.5%
신규 분양 레지던스형 오피스텔 분양 관계자	80	58	72.5%

다음으로 AHP의 적용에 있어 조사된 설문지의 내용의 신뢰성을 검토하기 위해 일관성 검증은 실시하였다. 일관성 검증은 일관성지수(CI)를 평균무작위지수(RI)로 나눈 일관성비율(CR, Consistency Rate)로써 의사결정자의 유의성을 판단하였다. 일반적으로 CR값이 0.1이하이면 의사결정에 있어서 합리적인 일치성을 갖는다고 보고 0.1보다 크면 일치성이 부족한 것으로 판단하여 분석 sample에서 제외하여 분석하거나 재조사를 실시한다.

일관성 지수(C.R) 분석결과 총 124부 중 일관성 지수 수치가 0.1이상으로 일관성이 떨어지는 설문부수는 13부로 나타났다. 따라서 이들 설문자료는 분석에서 배제하였다. 최종적으로 일관성 지수가 0.1이하로 나타난 111부를 분석에 사용하였다. 일관성 지수가 0.1 이상인 111부의 평균 일관성은 약 0.089로 나타났다.

2. 생활형숙박업 용도 전환 저해요인 중요도 분석

오피스텔의 생활형숙박업 용도 전환 저해요인의 중요도 분석은 ‘건축설비시설 부담’, ‘허가조건 제약’, ‘관리·운영 위험’, ‘제도적 한계’ 등 4가지 항목간 중요도 평가를 실시하고 다음으로 각 상위항목 별 세부요인들(총 13개 요인) 간 중요도 평가를 실시하였다. 분석결과는 다음 [표 9]와 같다.

우선, 4개의 상위항목의 중요도 분석결과를 살펴보면, ‘허가조건 제약’의 중요도 값이 0.376로 가장 개선이 필요한 항목으로 나타났다. 이어 ‘관리·운영 위험’의 중요도가 0.298, ‘제도적 한계’의 중요도가 0.242, ‘건축설비시설 부담’에 대한 중요도가 0.084 순으로 나타났다. 다른 3개의 상위항목에 비해 건축설비시설 부담에 대한 중요도가 크게 낮은 것으로 나타났다.

이어, 상위항목 중 ‘건설설비시설 부담’에 속하는 4개의 세부지표들 간 중요도 분석을 실시한 결과, 주차장, 하수도, 소방시설 등 기본 건축 요건에 대한 중요도가 0.396으로 1순위, 환기시설 설치의 중요도가 0.302으로 2순위, 객실별 욕실 또는 샤워실 설치의 중요도가 0.198로 3순위, 취사시설 설치에 대한 중요도가 0.104로 4순위로 평가되었다. 1위와 2위에 비해 취사시설 설치와 객실별 욕실 또는 샤워실 설치의 중요도는 상대적으로 낮게 평가되었다.

다음으로 제도적 제약사항으로 구성되어 있는 허가조건 제약의 3개의 세부지표들 간 중요도 분석 결과, 기존 분양계약자 100% 동의 요건의 중요도가 0.416로 1위, 용도지역지구 중 상업/준주거지역의 중요도가 0.303로 2위, 상대정화구역(학교와의 거리)의 중요도가 0.281로 3위로 나타났다.

관리운영 위험의 3개의 세부지표들 간 중요도 분석을 살펴보면, 전문 위탁운영업체 부족의 중요도가 0.368로

표 9. 종합가중치에 의한 지표 간 중요도 평가결과

상위항목	상위항목 가중치		지 표	상위항목별 가중치		종합(Total) 가중치	
	가중치	순위		가중치	순위	가중치	순위
건축설비시설 부담	0.084	4	취사시설 설치	0.104	4	0.008736	13
			환기시설 설치	0.302	2	0.025368	11
			객실별 욕실 또는 샤워실 설치	0.198	3	0.016632	12
			주차장, 하수도, 소방시설 등 기본 건축 요건	0.396	1	0.033264	10
허가조건 제약	0.376	1	상대정화구역(학교와의 거리)	0.281	3	0.105656	4
			용도지역지구 중 상업/준주거지역	0.303	2	0.113928	2
			기존 분양계약자 100% 동의 요건	0.416	1	0.156416	1
관리·운영 위험	0.298	2	전문 위탁운영업체 부족	0.368	1	0.109664	3
			시설물 관리 부담	0.294	3	0.087612	7
			위탁운영사 운영 리스크	0.338	2	0.100724	6
제도적 한계	0.242	3	복잡한 인허가 절차로 용도변경 지연	0.428	1	0.103576	5
			건축법 내 생활형 숙박시설 개념 미비	0.244	3	0.059048	9
			관련 제도 홍보 부족	0.328	2	0.079376	8

1위, 위탁운영사 운영 리스크의 중요도가 0.338로 2위, 시설물 관리 부담의 중요도가 0.294로 3위로 나타났다. 관리운영 위험 분야에서는 전문 위탁운영업체의 부족이 가장 중요하게 개선이 될 필요가 있는 것으로 나타났다.

마지막으로 제도적 한계 3개의 세부지표들 간 중요도 분석결과, 전문 위탁운영업체 부족의 중요도가 복잡한 인허가 절차로 용도변경 지연의 중요도가 0.428로 1위, 관련 제도 홍보 부족의 중요도가 0.328로 2위, 건축법 내 생활형 숙박시설 개념 미비의 중요도가 0.244로 3위로 나타났다. 제도적 한계 분야에서는 복잡한 인허가 절차로 용도변경 지연이 가장 개선 필요성이 높은 것으로 나타났으며 반면, 건축법 내 생활형 숙박시설 개념 미비가 중요도는 상대적으로 낮게 평가되었다.

상위항목인 4개의 분야별 각 가중치와 각 상위항목별 3~4개의 세부 지표별 개별 가중치를 각각 곱하면, 종합이 1이 되는 종합가중치가 산출이 되는데, 이를 기반으로 13개 지표의 1위부터 13위까지의 개별 가중치를 도출할 수 있다. 이를 순서대로 살펴보면 다음과 같다. '기존 분양계약자 100% 동의 요건'의 종합가중치는 0.156416로 1위, '용도지역지구 중 상업/준주거지역'의 종합가중치는 0.113928로 2위, '전문 위탁운영업체 부족'의 종합가중치는 0.109664로 3위, '상대정화구역(학교와의 거리)'의 종합가중치는 0.105656로 4위, '복잡한 인허가 절차로 용도변경 지연'의 종합가중치는 0.103576로 5위, '위탁운영사 운영 리스크'의 종합가중

치는 0.100724로 6위, '시설물 관리 부담'의 종합가중치는 0.087612로 7위, '관련 제도 홍보 부족'의 종합가중치는 0.079376로 8위, '건축법 내 생활형 숙박시설 개념 미비'의 종합가중치는 0.059048로 9위, '주차장, 하수도, 소방시설 등 기본 건축 요건'의 종합가중치는 0.033264로 10위, '환기시설 설치'의 종합가중치는 0.025368로 11위, '객실별 욕실 또는 샤워실 설치'의 종합가중치는 0.016632로 12위, '취사시설 설치'의 종합가중치는 0.008736로 13위로 나타났다.

분석결과에 따른 정책적 시사점을 제시해보면 다음과 같다. 첫째, 서비스 레지던스로 영업하고 있는 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도 변경할 수 있도록 유도하기 위한 조건으로 공중위생법에서 정하는 시설설치(취사시설, 환기시설, 욕실, 주차장·하수도·소방시설 등)가 미치는 영향은 크지 않은 것으로 나타났다.

본 연구의 분석결과, 생활형 숙박업 등록 요건인 취사, 환기, 욕실 또는 샤워실 설치 기준의 경우 실제로는 대부분 충족한다는 측면에서 다른 항목들에 비해 개선 중요도가 매우 낮게 평가되었다.

둘째, 외국 방문객의 국내 방문이 급증하고 그에 따른 서비스 레지던스의 수요가 늘고 있는 상황으로 기존 상업용 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도 전환될 수 있도록 유도할 필요가 있지만, 기본적인 시설조건(취사시설, 환기시설, 주차장·하수도·소방시설 등)에 대한 제한은 절대적으로 지켜질 필요가 있다.

현재는 오피스텔 사업주가 오피스텔 분양이 안되면

서비스드 레지던스로 전환하여 높은 수익률을 보장하는 방향으로 선회한다. 이는 잘못된 행태이며 특히 시설 및 안전상 문제가 발생할 소지가 크다. 따라서 기본적인 시설 설치 조건은 무분별한 용도변경을 견제하고, 숙박업소로써의 이용자를 위한 최소한의 주거질과 안전성을 보장하기 위한 제도적 장치이므로 보호받을 필요가 존재한다.

셋째, 생활형 숙박업 허가시 모든 시설을 일시에 전환하는 것이 아니라 일정 기간 하에 단계별로 변경하는 것을 허용해주는 방식으로 용도 변경 허가를 해주는 것을 제도적으로 고민해볼 필요가 있다.

실제로 숙박업을 운영하고 있다고는 하나 오피스텔과 호텔과는 구조적 차이가 존재하고 그에 따른 리모델링에 적지 않은 비용이 들어가게 된다. 실제로 이에 대한 부담으로 생활형 숙박업으로 용도를 변경하고 있는 레지던스가 극히 드물고, 전체 시설중 일부만을 용도 변경하고 전체를 편법으로 운영하는 모습이 지속되고 있는 것이다. 따라서 불법행위를 줄이고 제도권 안으로 수용하기 위해서 단계별 용도 변경에 따른 허가를 고민해볼 필요가 있으며, 제약 장치로 기간을 정하는 것으로 운영할 필요가 있다.

넷째, 오피스텔의 생활형 숙박업 용도 변경시 허가조건 관련하여 입지조건(용도지역 중 상업과 준주거, 상대정화구역 내 허가 불가)에 관한 부분은 예외 조항을 적용받는 등 앞으로 조정될 가능성이 존재하며, 기존 분양 계약자 100% 동의 요건은 문제점은 인식하나 개인의 재산권을 침해할 수 있는 부분이 존재한다.

다섯째, 현재 오피스텔의 생활형 숙박업 용도 변경이 활성화되지 못하는데 전문운영업체의 부족 등의 관리·운영상의 문제점 중요한 저해요소인 것으로 도출되었다. 그러나 이는 제도의 도입 초기로 인해 발생하는 문제점으로 향후 시장이 형성되고 성장하면 개선될 문제라 할 수 있다.

V. 결론

본 연구는 국내 숙박시설 공급 확대를 위한 방안으로

기존의 오피스텔을 생활형 숙박업으로 용도 변경하여 운영하는 것을 활성화할 수 있는 방법을 모색해보고자 하였다. 특히 향후 오피스텔의 생활형 숙박업으로의 용도 전환을 활성화하기 위해서는 어떠한 부분의 제도적 개선이 필요한지에 대해 연구하였다.

분석결과, 오피스텔의 생활형숙박업 용도변경 저해요인으로 4개 항목 13개의 세부지표가 도출되었다. AHP 분석결과, 13개 지표의 1위부터 13위까지의 개별 가중치가 도출되었으며, ‘기존 분양계약자 100% 동의 요건’, ‘용도지역지구 중 상업/준주거지역’, ‘전문 위탁운영체 부족’, ‘상대정화구역(학교와의 거리)’, ‘복잡한 인허가 절차로 용도변경 지연’, ‘위탁운영사 운영 리스크’, ‘시설물 관리 부담’, ‘관련 제도 홍보 부족’ 등이 상대적으로 중요도가 높게 나타난 요인으로 나타났다.

본 연구를 수행한 결과 기존의 상업용 오피스텔을 용도변경을 통해, 서비스드 레지던스로 활용하는데 저해가 되는 요인들은 무엇인지 또 활성화를 위해서 제도적으로 가장 개선이 중요한 요인들은 무엇인지를 분석할 수 있었다. 그러나 다음과 같은 한계점이 존재한다.

첫째, 현재 제도상 용도변경시 구비조건, 실무자를 대상으로 용도 변경의 저해요소를 조사하여 분석변수에 고려하였으나 본 연구에서 분석에 반영하지 못한 추가적인 저해요인이 있을 수 있다. 따라서 향후 연구는 전문가 설문이나 브레인스토밍 등을 통해 추가적으로 우선사업구역 선정시 중요하게 고려될 필요가 있는 지표를 도출해 볼 필요가 있다.

둘째, 공간적 범위에 대한 한계로 본 연구에서는 서울시만을 대상으로 하였으나 향후 외국인 관광객이 많이 방문하는 부산이나 수도권, 전국을 대상으로 연구의 범위를 확대해볼 필요가 있다.

참고 문헌

- [1] <http://www.tour.go.kr/main.asp>
- [2] 김호경, “특1급호텔의 비즈니스호텔사업 진출현황과 예상되는 위협 및 기회요인 분석”, 나이스 이슈 Special Report, 나이스신용정보평가, 2013.
- [3] 한국관광공사, “외래관광객 숙박예약 실태조사”,

한국관광공사, 2012.

[4] <http://kiss.kstudy.com>

[5] <http://www.riss.kr/index.do>

[6] <http://www.nanet.go.kr/>

[7] 고석면, 현승범, “서비스드 레지던스 사업의 경영 실태에 관한 연구”, 관광경영학연구, 제10권, 제4호, pp.1-21, 2006.

[8] 광봉주, 국내 레지던스 발전방향에 대한 연구, 경기대학교 대학원, 석사학위논문, 2006.

[9] 오서양, 서울시 외국인용 중저가호텔 복합개발 연구, 홍익대학교 대학원, 석사학위논문, 2008.

[10] 현승범, 윤기형, 윤기열, “서비스드레지던스의 양성화 방안에 관한 연구”, 국제관광산업연구, 제1권, 제1호, pp.267-280, 2008.

[11] 노주원, 라이프 스타일에 따른 서비스드 레지던스의 선택속성에 대한 연구, 한양대학교 대학원, 석사학위논문, 2006.

[12] 김영중, 서비스드 레지던스의 관계마케팅 활동이 고객의 재방문 의도에 미치는 영향, 경희대학교 대학원, 석사학위논문, 2007.

[13] 계영미, 레지던스 호텔의 고객 만족도에 관한 연구, 광운대학교 대학원, 석사학위논문, 2007.

[14] 현승범, 박경호, “서비스드 레지던스의 서비스가 고객만족에 미치는 영향 연구”, 관광한국연구, 제2권, 제2호, pp.93-109, 2007.

[15] 노신정, 실버세대를 위한 서비스드 레지던스 계획, 홍익대학교 대학원, 석사학위논문, 2009.

[16] 한동근, 서비스드 레지던스의 서비스 유형이 고객만족에 미치는 영향”, 건국대학교 대학원, 석사학위논문, 2009.

[17] 민선자, 장기 단기 체류 고객별 서비스드레지던스 선택속성의 중요도만족도 비교연구, 세종대학교 대학원, 석사학위논문, 2010.

[18] 이진희, 오피스텔을 이용한 서비스드레지던스의 개발 및 투자에 관한 연구, 건국대학교 대학원, 석사학위논문, 2004.

[19] 김창곤, 서비스드 레지던스 투자 수익률에 대한 실증분석 연구, 건국대학교 대학원, 석사학위논문,

문, 2010.

[20] 공효순, “비즈니스 여행자를 위한 국내 특급호텔과 중저가호텔 선택속성에 따른 만족도 비교분석”, 한국콘텐츠학회논문지, 제8권, 제12호, pp.414-423, 2008.

[21] 이채은, “호텔고객의 경제환경 인식이 호텔선택속성과 고객충성도에 미치는 영향”, 한국콘텐츠학회논문지, 제10권, 제10호, pp.359-367, 2010.

[22] C. R. Goeldner and R. Brent, *Tourism: Principles, Practices*, John Wiley&Sons, Inc, 2009.

[23] R. C. Lewis, *Developing a Benefit Matrix for Positioning Hotel*, The Practice of Hotel Management, 1995.

저 자 소 개

호 한 철(Han-Cheol Ho)

정회원



• 2003년 ~ 현재 : (주)반더펠트 대표이사

<관심분야> : 도시계획, 도시재생, 도시정비, 부동산, 문화 콘텐츠

송 호 창(Ho-Chang Song)

정회원



• 2006년 2월 : 대전대학교 도시공학과(공학사)
 • 2008년 8월 : 한양대학교 도시대학원 도시개발경영학과(공학석사)
 • 2012년 8월 : 한양대학교 도시대학원 도시개발경영학과(공학박사)

• 2013년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 산업과학연구소 선임연구원

<관심분야> : 도시계획, 도시재생, 도시정비, 부동산, 문화 콘텐츠