



제 439회 국회 (정기회)
제 2차 문화체육관광위원회

관광진흥법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈 한옥체험업 및 외국인관광 도시민박업 등록기준 강화 근거 마련 〉
■ 김소희의원 대표발의(의안번호 제2219071호)

2026. 9.

문 화 체 육 관 광 위 원 회

전 문 위 원 김 영 일

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
□ 한옥체험업 및 외국인관광 도시민박업 등록기준 강화 근거 마련 · 2	
※ 참고자료	8
1. 외국인관광 도시민박업 및 한옥체험업의 등록기준	8
2. 관계 지방자치단체 및 협회 의견	10

I. 제안경위

가. 발 의 자: 김소회의원 등 12인

나. 발 의 일: 2025. 8. 29.

다. 회 부 일: 2025. 9. 1.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 한옥체험업이나 외국인관광 도시민박업 등을 경영하려는 사람이 법령에서 정하는 요건만 갖추면 지방자치단체의 장에게 등록할 수 있도록 하고 있음.

하지만, 이러한 관광시설이 주거지역에도 증가하면서 북촌한옥마을 등 일부 지역은 주민의 생활 환경 침해가 심각한 상황임.

이에 한옥체험업 및 외국인관광 도시민박업과 같이 정주여건 보호 필요성이 큰 관광사업에 대해서는 지역의 특수성을 고려하여 조례로 등록기준을 추가할 수 있도록 하려는 것임(안 제4조제4항 신설).

Ⅲ. 검토의견

□ 한옥체험업 및 외국인관광 도시민박업 등록기준 강화 근거 마련

가. 개정안 요지

개정안은 한옥체험업 및 외국인관광 도시민박업의 경우 지방자치단체의 조례로 주민 정주환경 보호 또는 관광자원 보전을 위하여 필요한 등록기준을 추가로 정할 수 있도록 하려는 것임(안 제4조제4항 신설).

나. 개정안 조문대비표

현행	개정안
제4조(등록) ① ~ ③ (생략)	제4조(등록) ① ~ ③ (현행과 같음)
<u><신설></u>	④ 다음 각 호의 관광사업의 경우 제3항에 따라 대통령령으로 정하는 사항 외의 주민 정주환경 보호 또는 관광자원 보전을 위하여 필요한 등록기준을 문화체육관광부장관과 협의를 거쳐 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구만 해당한다.) 조례로 정할 수 있다.
④ (생략)	1. 한옥체험업 2. 외국인관광 도시민박업
⑤ 제1항 및 제4항에 따른 등록 또	⑤ (현행 제4항과 같음)
	⑥ 제1항 및 제5항에 따른 등록 또

는 변경등록의 절차 등에 필요한 사항은 문화체육관광부령으로 정한다.

는 변경등록의 절차 등에 필요한 사항은 문화체육관광부령으로 정한다.

다. 검토사항

현행법¹⁾은 한옥체험업, 외국인관광 도시민박업 등의 관광객 이용시설업²⁾을 경영하려는 자는 일정한 자본금과 시설, 설비 등을 갖추어 특

1) 「관광진흥법」

제4조(등록) ① 제3조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 여행업, 관광숙박업, 관광객 이용시설업 및 국제회의업을 경영하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 등록하여야 한다.

② 삭제

③ 제1항에 따른 등록을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 자본금(법인인 경우에는 납입자본금을 말하고, 개인인 경우에는 등록하려는 사업에 제공되는 자산의 평가액을 말한다)·시설 및 설비 등을 갖추어야 한다.

④ 제1항에 따라 등록한 사항 중 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하려면 변경등록을 하여야 한다.

⑤ 제1항 및 제4항에 따른 등록 또는 변경등록의 절차 등에 필요한 사항은 문화체육관광부령으로 정한다.

2) 「관광진흥법」

제3조(관광사업의 종류) ① 관광사업의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. ~ 2. (생략)

3. 관광객 이용시설업 : 다음 각 목에서 규정하는 업

가. 관광객을 위하여 음식·운동·오락·휴양·문화·예술 또는 레저 등에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업

나. 대통령령으로 정하는 2종 이상의 시설과 관광숙박업의 시설(이하 “관광숙박시설”이라 한다) 등을 함께 갖추어 이를 회원이나 그 밖의 관광객에게 이용하게 하는 업

다. 야영장업: 야영에 적합한 시설 및 설비 등을 갖추고 야영편의를 제공하는 시설(「청소년활동진흥법」 제10조제1호마목에 따른 청소년야영장은 제외한다)을 관광객에게 이용하게 하는 업

4. ~ 7. (생략)

② 제1항제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호에 따른 관광사업은 대통령령으로 정하는 바에 따라 세분할 수 있다.

「관광진흥법 시행령」

제2조(관광사업의 종류) ① 「관광진흥법」(이하 “법”이라 한다) 제3조제2항에 따라 관광사업의 종류를 다음 각 호와 같이 세분한다.

1. ~ 2. (생략)

3. 관광객 이용시설업의 종류

가. ~ 마. (생략)

바. **외국인관광 도시민박업**: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다. 이하 이 조에서

별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 등록하도록 규정하고 있음.

외국인관광 도시민박업 및 한옥체험업은 주민이 자신이 거주하고 있는 주택 또는 한옥을 이용하여 숙박 등을 제공하는 특성상 호텔업, 휴양 콘도미니엄업, 전문·종합휴양업 등 전문 숙박업종보다 인근 주민의 생활환경에 영향을 미칠 우려가 큼.

외국인관광 도시민박업은 2021년 1,874개소에서 2025년 8,183개소로, 한옥체험업은 2021년 1,508개소에서 2025년 2,435개소로 매년 증가하고 있는 추세임.

[외국인관광 도시민박업 및 한옥체험업 등록 현황]

(단위: 개소)

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
외국인관광 도시민박업	1,874	2,044	2,714	4,946	8,183
한옥체험업	1,508	1,730	1,930	2,151	2,435

자료: 문화체육관광부

같다)의 주민이 자신이 거주하고 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 주택을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록 적합한 시설을 갖추고 숙식 등을 제공(도시지역에서 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 도시재생 활성화계획에 따라 같은 조 제9호에 따른 마을기업이 외국인 관광객에게 우선하여 숙식 등을 제공하면서, 외국인 관광객의 이용에 지장을 주지 아니하는 범위에서 해당 지역을 방문하는 내국인 관광객에게 그 지역의 특성화된 문화를 체험할 수 있도록 숙식 등을 제공하는 것을 포함한다)하는 업

1) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목 또는 다목에 따른 단독주택 또는 다가구주택

2) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목, 나목 또는 다목에 따른 아파트, 연립주택 또는 다세대주택

사. **한옥체험업**: 한옥(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 한옥을 말한다)에 관광객의 숙박 체험에 적합한 시설을 갖추고 관광객에게 이용하게 하거나, 전통 놀이 및 공예 등 전통문화 체험에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

4. ~ 6. (생 략)

② (생 략)

그런데 최근 주거지역에서 해당 시설이 증가함에 따라 일부 지역 주민의 생활환경 침해가 심각한 상황이므로, 해당 지역에는 등록기준을 강화하여 주민의 정주환경을 보호하고 관광자원을 보전할 필요가 있다는 의견이 제기됨.

이에 개정안은 지방자치단체의 조례로 한옥체험업 및 외국인관광 도시민박업의 등록기준을 추가로 정할 수 있도록 하려는 것으로, 지역 주민의 주거환경 보호 및 지역의 특성을 살린 맞춤형 관광 활성화 등에 기여할 수 있을 것으로 보임.

다만, 조례로 한옥체험업 및 외국인관광 도시민박업의 등록기준을 강화할 수 있도록 할 경우 ① 지방자치단체별 상이한 등록기준 설정으로 인해 규제의 편차가 발생할 수 있고, ② 신규사업자의 진입 규제로 인하여 관광산업의 활성화를 저해하는 등의 문제가 발생할 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

아울러, 현행법³⁾은 시·도지사나 시장·군수·구청장이 수용 범위를 초

3) 「관광진흥법」

제48조의3(지속가능한 관광활성화) ① 문화체육관광부장관은 에너지·자원의 사용을 최소화하고 기후변화에 대응하며 환경 훼손을 줄이고, 지역주민의 삶과 균형을 이루며 지역경제와 상생발전할 수 있는 지속가능한 관광자원의 개발을 장려하기 위하여 정보제공 및 재정지원 등 필요한 조치를 강구할 수 있다.

② 시·도지사나 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 조례로 정하는 바에 따라 특별관리지역으로 지정할 수 있다. 이 경우 특별관리지역이 같은 시·도 내에서 둘 이상의 시·군·구에 걸쳐 있는 경우에는 시·도지사가 지정하고, 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있는 경우에는 해당 시·도지사가 공동으로 지정한다.

1. 수용 범위를 초과한 관광객의 방문으로 자연환경이 훼손되거나 주민의 평온한 생활환경을 해칠 우려가 있어 관리할 필요가 있다고 인정되는 지역
2. 차량을 이용한 숙박·취사 등의 행위로 자연환경이 훼손되거나 주민의 평온한 생활환경을 해칠 우려가 있어 관리할 필요가 있다고 인정되는 지역. 다만, 다른 법령에서 출입, 주차, 취사 및 야영 등을 금지하는 지역은 제외한다.

③ 문화체육관광부장관은 특별관리지역으로 지정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 시·도지

과한 관광객의 방문으로 주민의 생활환경을 해칠 우려가 있는 지역을 특별관리지역으로 지정하여 관광객 방문시간 제한, 차량·관광객 통행 제한 등 필요한 조치를 할 수 있도록 하는 제도를 도입·운영 중이라는 점을 고려할 필요가 있음.

개정안에 대하여 문화체육관광부는 관광객이 증가함에 따라 주민 정주환경 보호 및 관광자원 보전을 위해 조치를 취해야 할 필요성에 공감하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역이라 할지라도 구체적인 정주여건과 관광자원 보전의 필요성은 사업장이 위치한 지역에 따라 상이하므로, 등록권자인 지방정부의 판단에 근거하여 등록기준을 문화체육부장관과의 협의를 거쳐 조례로 정할 수 있도록 하는 것이 타당하다는 입장임.

사 또는 시장·군수·구청장으로 하여금 해당 지역을 특별관리지역으로 지정하도록 권고할 수 있다.

④ 시·도지사나 시장·군수·구청장은 특별관리지역을 지정·변경 또는 해제할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 주민의 의견을 들어야 하며, 문화체육관광부장관 및 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 예외로 한다.

⑤ 시·도지사나 시장·군수·구청장은 특별관리지역을 지정·변경 또는 해제할 때에는 특별관리지역의 위치, 면적, 지정일시, 지정·변경·해제 사유, 특별관리지역 내 조치사항, 그 밖에 조례로 정하는 사항을 해당 지방자치단체 공보에 고시하고, 문화체육관광부장관에게 제출하여야 한다.

⑥ 시·도지사나 시장·군수·구청장은 특별관리지역에 대하여 조례로 정하는 바에 따라 관광객 방문시간 제한, 편의시설 설치, 이용수칙 고지, 이용료 징수, 차량·관광객 통행 제한 등 필요한 조치를 할 수 있다.

⑦ 시·도지사나 시장·군수·구청장은 제6항에 따른 조례를 위반한 사람에게 「지방자치법」 제27조에 따라 1천만원 이하의 과태료를 부과·징수할 수 있다

⑧ 시·도지사나 시장·군수·구청장은 특별관리지역에 해당 지역의 범위, 조치사항 등을 표시한 안내판을 설치하여야 한다.

⑨ 문화체육관광부장관은 특별관리지역 지정 현황을 관리하고 이와 관련된 정보를 공개하여야 하며, 특별관리지역을 지정·운영하는 지방자치단체와 그 주민 등을 위하여 필요한 지원을 할 수 있다.

⑩ 그 밖에 특별관리지역의 지정 요건, 지정 절차 등 특별관리지역 지정 및 운영에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

이에 반해, 일부 지방자치단체 및 관계 협회는 지방자치단체별 상이한 등록기준에 따른 행정의 예측성 저해, 해당 지방자치단체 내 공유 숙박의 신규 등록 차단 또는 규제 수단으로 악용될 가능성 등의 사유로 개정안에 반대의견을 제시하였다는 점을 고려할 필요가 있음⁴⁾.

참고로, 지방자치단체의 조례로 관광사업의 등록을 제한하거나 등록기준을 강화할 수 있도록 하는 내용의 「관광진흥법 일부개정법률안」(김소회의원 대표발의, 의안번호 제2212526호)이 2025년 8월 29일에 발의되어 우리 위원회에 계류 중이므로 개정안과 병합심사가 필요할 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5377

4) 관계 지방자치단체 및 협회 의견은 [참고자료 2] 참조

※ 참고자료

1. 외국인관광 도시민박업 및 한옥체험업의 등록기준

■ 관광진흥법 시행령 [별표 1]

관광사업의 등록기준 (제5조 관련)

4. 관광객이용시설업

바. 외국인관광 도시민박업

- (1) 주택의 연면적이 230제곱미터 미만일 것
- (2) 외국어 안내 서비스가 가능한 체제를 갖출 것
- (3) 소화기를 1개 이상 구비하고, 객실마다 단독경보형 감지기 및 일산화탄소 경보기(난방설비를 개별난방 방식으로 설치한 경우만 해당한다)를 설치할 것

사. 한옥체험업

- (1) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제27조에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시한 기준에 적합한 한옥일 것. 다만, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」, 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 문화유산 또는 자연유산으로 지정·등록된 한옥 및 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제10조에 따라 우수건축자산으로 등록된 한옥의 경우에는 그렇지 않다.
- (2) 객실 및 편의시설 등 숙박 체험에 이용되는 공간의 연면적이 230제곱미터 미만일 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 한옥의 경우에는 그렇지 않다.
 - (가) 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」, 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 문화유산 또는 자연유산으로 지정·등록된 한옥
 - (나) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제10조에 따라 우수건축자산으로 등록된 한옥
 - (다) 한옥마을의 한옥, 고택 등 특별자치시·특별자치도·시·군·구의 조례로 정하는 한옥

- (3) 숙박 체험을 제공하는 경우에는 이용자의 불편이 없도록 욕실이나 샤워시설 등 편의시설을 갖추 것
- (4) 객실 내부 또는 주변에 소화기를 1개 이상 비치하고, 숙박 체험을 제공하는 경우에는 객실마다 단독경보형 감지기 및 일산화탄소 경보기(난방설비를 개별난방 방식으로 설치한 경우만 해당한다)를 설치할 것
- (5) 취사시설을 설치하는 경우에는 「도시가스사업법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 및 그 밖의 관계 법령에서 정하는 기준에 적합하게 설치·관리할 것
- (6) 수도물(「수도법」 제3조제5호에 따른 수도 및 같은 조 제14호에 따른 소규모급수시설에서 공급되는 물을 말한다) 또는 「먹는물관리법」 제5조제3항에 따른 먹는물의 수질 기준에 적합한 먹는물 등을 공급할 수 있는 시설을 갖추 것
- (7) 월 1회 이상 객실·접수대·로비시설·복도·계단·욕실·샤워시설·세면시설 및 화장실 등을 소독할 수 있는 체제를 갖추 것
- (8) 객실 및 욕실 등을 수시로 청소하고, 침구류를 정기적으로 세탁할 수 있는 여건을 갖추 것
- (9) 환기를 위한 시설을 갖추 것. 다만, 창문이 있어 자연적으로 환기가 가능한 경우에는 그렇지 않다.
- (10) 욕실의 원수(原水)는 「공중위생관리법」 제4조제2항에 따른 목욕물의 수질기준에 적합할 것
- (11) 한옥을 관리할 수 있는 관리자를 영업시간 동안 배치할 것
- (12) 숙박 체험을 제공하는 경우에는 접수대 또는 홈페이지 등에 요금표를 게시하고, 게시된 요금을 준수할 것

2. 관계 지방자치단체 및 협회 의견

지방자치단체 또는 협회명 (의견제출일자)	의견 주요내용
서울시 동작구 (’26.6.15)	● <u>현행 유지</u> - 자치구별 상이한 등록기준에 따른 행정 예측성 저해, 전국 도심 공통 과제인 주거환경 저해 요소에 대한 임기응변식 조례 제(개)정에 따른 통일된 관광사업 환경 조성 불가, 소방시설 및 건축물 안전성 등 투숙객 안전관리를 위한 국가적 통합 가이드라인 적용 곤란, 자치구간 인접 경계구역 내 등록기준 차이에 따른 분쟁 발생, 자치구 간 과도한 등록기준 설정경쟁에 따른 관광사업 활성화 저해 예상되므로, 현행 유지가 타당하다고 판단됨
한국민박업협회 (’26.6.15)	● <u>현행 유지</u> - (숙박 인프라 확충의 현실적 한계와 공유숙박의 필수성) 호텔 등 전통적인 대형 숙박시설은 인허가 절차가 까다롭고 실제 건축 및 완공까지 막대한 시간이 소요되므로, 급증하는 관광객 수요에 맞춘 즉각적이고 현실적인 숙박시설 확충 한계. 이를 해결할 수 있는 대안이 바로 외국인관광 도시민박업과 한옥체험업 등 공유숙박 모델임 - (관광 산업 퇴보 우려) 지역 주민의 표심을 우선적으로 의식할 수밖에 없는 지방자치단체장과 지방의회의 입장을 고려할 때, 해당 지자체 내 공유숙박 신규 등록을 원천적으로 차단하거나 과도하게 규제하는 수단으로 악용될 가능성 우려 - (대안으로서 상생협의체 구성) 일방적인 법률 규제 대신, 협회를 중심으로 지역 주민과 소통하고 이견을 조율할 수 있는 ‘상생협의체’(협회 지부 임원들과 주민자치위원, 지역 상인회 임원들이 상생협의체를 만들어 주민들의 불편사항 등 민원을 청취하고 이를 개선해 나가는 방향으로 지역 안의 지속가능한 관광 생태계) 조성 제안
대한숙박업중앙회 (’26.6.15)	● <u>현행 유지</u> - 외국인관광 도시민박업의 영업등록 조건을 대부분 이행하지 않은 업체가 다수임에도 정부는 단속공무원 등 인력 부족으로 등록업체에 대한 영업자의 실제 거주 등 점검이 미흡하며 이에 대한 지속적 단속으로 등록 제재가 필요 - 기존 등록 업체에 대한 일제 점검 실시로 등록업자에 대한 경각심 고취 필요 - 지방자치단체의 조례로 등록요건(예: 내국인 수용 및 영업자 실제 거주가 아닌 영업자의 주민등록 등)을 완화되는 사례가 빈발할 것으로 판단

지방자치단체 또는 협회명 (의견제출일자)	의견 주요내용
한국관광협회중앙회 (’26.6.15)	• 주민 정주환경 보호 및 지속가능한 관광환경 조성을 위한 입법 취지에는 공감 - 다만 지자체별 추가 등록기준 도입이 <u>관광사업 운영 및 지역관광 활성화에 미치는 영향을 종합적으로 고려할 필요</u>가 있으며, 향후 조례 제정 및 제도 운영 과정에서 충분한 검토 필요