



제 429회 국회 (정기회)
제 11차 문화체육관광위원회

관광진흥법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈 관광특구 및 빈집밀집구역 내
외국인관광 도시민박업 특례 신설 〉
■ 김재원의원 대표발의(의안번호 제2212110호)

2025. 11.

문화체육관광위원회

전문위원 김용규

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 관광특구 및 빈집밀집구역 내 외국인관광 도시민박업 특례 신설 ...	2

I. 제안경위

가. 발 의 자: 김재원의원 등 10인

나. 발 의 일: 2025. 8. 12.

다. 회 부 일: 2025. 8. 13.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 외국인관광 도시민박업을 도시지역의 주민이 자신이 거주하고 있는 주택을 이용하여 숙식을 제공하는 업으로 규정하고 있는데, 이는 외국인 관광객이 집주인과 같은 공간에 머물면서 우리나라의 가정문화를 접할 수 있도록 하기 위함에 있음.

그런데 최근 ‘공유경제’가 비약적으로 성장하고 도시 내 유희주택을 이용할 수 있도록 하는 형태의 ‘공유숙박’이 대중화되면서 현행법에서 정하는 외국인관광 도시민박업은 현재 관광 트렌드와 부합하지 않게 되었고, 민박 구조를 그대로 따르는 실거주 의무는 과잉규제에 해당한다는 비판이 제기되고 있음.

이에 외국인 관광 수요가 많은 관광특구나 빈집밀집구역에서는 자신이 거주하지 않는 주택을 이용하여 외국인 관광객에 숙식을 제공할 수 있도록 외국인관광 도시민박업에 관한 특례를 규정함으로써 외국인 관광객의 수요에 적극적으로 대응하려는 것임(안 제73조의2 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 관광특구 및 빈집밀집구역 내 외국인관광 도시민박업 특례 신설

가. 개정안 요지

- 개정안은 관광특구 및 빈집밀집구역에 대하여 외국인관광 도시민박업 영업자의 직접 거주 요건에 관한 특례를 신설하려는 것임(안 제73조의2 신설).

나. 개정안 조문대비표

현행	개정안
법률 제20739호 관광진흥법 일부개정법률 <u><신 설></u>	법률 제20739호 관광진흥법 일부개정법률 <u>제73조의2(외국인관광 도시민박업에 관한 특례) 관광특구 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제8호에 따른 빈집밀집구역 안에서는 이 법 제3조제1항제3호라목에도 불구하고 자신이 거주하지 않는 주택을 이용하여 외국인 관광객에게 숙식을 제공할 수 있다.</u>

다. 검토사항

- ‘외국인관광 도시민박업’은 도시지역의 주민이 자신이 거주하고 있는 주택을 이용하여 외국인 관광객에게 숙식 등을 제공하거나, 마을기업이 외국인 또는 내국인 관광객에게 숙식 등을 제공하는 관광객 이용시설업임.

「관광진흥법」

[시행 2027.2.1.] [법률 제20739호, 2025.1.31., 일부개정]

제3조(관광사업의 종류) ① 관광사업의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. ~ 2. (생략)

3. 관광객 이용시설업 : 다음 각 목에서 규정하는 업

가. ~ 다. (생략)

라. **외국인관광 도시민박업**: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 주민이 자신이 거주하고 있는 대통령령으로 정하는 주택을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록 적합한 시설을 갖추고 숙식 등을 제공(도시지역에서 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 도시재생활성화계획에 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

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

- 외국인관광 도시민박업은 2024년 말 기준 전국에 약 5,000여개가 등록되어 있고, 대부분의 경우 외국인 관광객이 많이 몰리는

지역의 등록 비율이 높은 상황임.

[외국인관광 도시민박업 지역별 분포 현황]

구 분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기
업체 수	3,165	435	102	127	47	61	20	-	200
구 분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	합계
업체 수	186	17	20	276	94	115	81	-	4,946

자료: 문화체육관광부

○ 그런데 최근 공유경제의 개념¹⁾이 등장하고, 공유차량이나 공유 숙박 등의 이용이 활성화되고 있는 현실 상황에 비추어, 외국인 관광 도시민박업에 대하여 기존 민박업과 같이 영업자의 실거주 의무를 규정하고 있는 것은 과도한 규제일 수 있다는 의견이 제기됨.

- 이에 개정안은 외국인 관광객이 물리는 관광특구나 유희주택이 많은 빈집밀집구역 등에 대하여는 영업자 본인이 거주하지 않는 주택을 활용하여 외국인관광 도시민박업을 할 수 있도록 특례를 둌으로써, 최근 독채형 또는 개인실 형태의 숙박시설을 선호하는 외국인 관광객의 수요에 적극적으로 대응할 수 있다는 점에서 입법 취지는 타당한 것으로 보임.

○ 다만, 관광특구는 외국인 관광객 유치 촉진을 위해 관광서비스나 홍보 등 관광 여건을 집중적으로 조성할 필요가 있어 지정

1) 개인들이 보유한 자산을 인터넷 플랫폼을 통해 다른 사람들과 공유하여 이용할 수 있게 하는 경제 활동으로, 환경 오염 방지와 자원의 효율적인 활용을 목표로 하며, 특히 정보통신기술의 발전으로 인해 주목받고 있음.

한 지역이고, 빈집밀집구역은 빈집 및 노후불량 건축물 증가 등 주거환경이 열악한 지역을 지정한 것으로 해당 구역 내 주택은 대수선 또는 철거 후 재건축 예정인 경우 등이 대부분이라는 점을 고려할 필요가 있는 것으로 보임.

[관광특구 및 빈집밀집구역 지정제도 개요]

구분	관광특구	빈집밀집구역
제도 개요	외국인 관광객 유치 촉진을 위해 관광서비스·홍보 등 관광 여건을 집중적으로 조성할 필요가 있는 지역에 대해 자치구청장의 신청에 따라 시·도지사가 지정	빈집 밀집 지역 관리를 위해 구청장이 지정·고시 → 대수선 또는 철거 후 재건축 등 주택정비사업 실시
지정 요건	① 최근 1년간 외국인관광객 수 10만명(서울시는 50만명) 이상이고, ② 관광안내시설, 숙박시설 등 관광수요를 충족시킬 수 있는 시설을 갖추고, ③ 관광활동과 직접 연관없는 토지 비율이 10% 미만인 지역 대상 ④ 제1호부터 제3호까지의 요건을 갖춘 지역이 서로 분리되어 있지 아니할 것	① 빈집 수가 10호 이상이거나 빈집면적이 해당 구역 전체 토지 면적의 20% 이상 ② 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물수의 2/3 이상이거나 정비기반시설 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조활동 곤란한 지역일 것
지정 현황	14개 시·도 36개 지역	전국 345개 지역 (빈집 수 2,470개소)

- 관광특구는 이미 관광객의 수요가 많은 상업 지역이 대부분으로 주택 비율이 상대적으로 낮고, 당초 관광특구 지정 기준을 충족할 수 있는 숙박시설 등을 갖추고 있는만큼 동 개정안의 특례를 적용할 실익이 있을지에 대한 추가 검토가 필요하며,
- 빈집밀집구역의 경우 주택의 노후화 가능성이 높아 숙박 여건이 열악하고, 노후·불량건축물의 수가 상당하여 안전사고 발생

의 우려가 크다는 점 등에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

○ 이에 대해 문화체육관광부는 외국인관광 도시민박업은 「공중 위생관리법」의 적용을 받지 않아 사업자가 거주하지 않는 경우 위생·안전 관리의 사각지대가 발생할 수 있고, 빈집밀집구역은 건축물이 노후하거나 재해 발생 시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역으로 사업자 부재시 화재 등 안전사고가 발생할 경우 신속한 대응이 어려우므로 외국인 관광객의 안전한 숙박환경 제공에 부적절하다는 입장임.

- 또한, 보건복지부는 동 개정안의 취지에는 공감하나, 빈집 및 자신이 거주하지 않는 주택의 외국인관광 도시민박업은 접객대 설치의무나 숙박부 관리의무 등이 없어 위생관리가 미흡하고 체계적 관리가 곤란하며, 화재·범죄 등 안전사고 예방 책임 주체의 불명확, 감염병 발생 시 투숙객 관리·역학조사 공백 발생 등의 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5377

[관광특구]

「관광진흥법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. "관광특구"란 외국인 관광객의 유치 촉진 등을 위하여 관광 활동과 관련된 관계 법령의 적용이 배제되거나 완화되고, 관광 활동과 관련된 서비스·안내 체계 및 홍보 등 관광 여건을 집중적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지정된 곳을 말한다.

제70조(관광특구의 지정) ① 관광특구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역 중에서 시장·군수·구청장의 신청(특별자치시 및 특별자치도의 경우는 제외한다)에 따라 시·도지사가 지정한다. 이 경우 관광특구로 지정하려는 대상지역이 같은 시·도 내에서 둘 이상의 시·군·구에 걸쳐 있는 경우에는 해당 시장·군수·구청장이 공동으로 지정을 신청하여야 하고, 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있는 경우에는 해당 시장·군수·구청장이 공동으로 지정을 신청하고 해당 시·도지사가 공동으로 지정하여야 한다.

1. 외국인 관광객 수가 대통령령으로 정하는 기준 이상일 것
2. 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 관광안내시설, 공공편의시설 및 숙박시설 등을 갖추어 외국인 관광객의 관광수요를 충족시킬 수 있는 지역일 것. 이 경우 관광특구로 지정하려는 대상지역이 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있는 경우에는 해당 시·도의 조례로 정하는 시설을 모두 갖추어야 한다.
3. 관광활동과 직접적인 관련성이 없는 토지의 비율이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하지 아니할 것

4. 제1호부터 제3호까지의 요건을 갖춘 지역이 서로 분리되어 있지 아니할 것

② 제1항 각 호 외의 부분 전단에도 불구하고 「지방자치법」 제198조제2항제1호에 따른 인구 100만 이상 대도시(이하 "특례시"라 한다)의 시장은 관할 구역 내에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역을 관광특구로 지정할 수 있다.

1. 제1항제1호 및 제3호의 요건을 모두 갖춘 지역일 것
2. 특례시의 조례로 정하는 바에 따라 관광안내시설, 공공편의시설 및 숙박시설 등을 갖추어 외국인 관광객의 관광수요를 충족시킬 수 있는 지역일 것
3. 제1호 및 제2호의 요건을 갖춘 지역이 서로 분리되어 있지 아니할 것

③ 관광특구의 지정·취소·면적변경 및 고시에 관하여는 제52조제2항·제3항·제5항 및 제6항을 준용한다. 이 경우 "시·도지사"는 "시·도지사 또는 특례시의 시장"으로 본다.

[빈집밀집구역]

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "빈집밀집구역"이란 빈집이 밀집한 지역을 관리하기 위하여 제4조제5항에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.

제4조(빈집정비계획의 수립) ⑤ 시장·군수등이 빈집정비계획을 수립 또는 변경하는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집밀집구역으로 지정할 수 있다.

1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역
2. 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역
3. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역

⑥ 제5항에 따른 빈집밀집구역 지정 요건의 세부기준은 대통령령으로 정한다.

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령」

제5조(빈집정비계획의 수립절차 및 방법) ④ 법 제4조제5항에 따른 빈집밀집구역 지정의 세부기준은 다음 각 호와 같다.

1. 해당 구역의 면적이 1만제곱미터 미만으로서 다음 각 목의 어느 하나에 위치하지 않을 것

가. 「농어촌정비법」 제2조제1호 따른 농어촌 또는 같은 조 제2호에 따른 준농어촌

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역(같은 법 제23조제1항 제1호의 방법으로 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외한다)

다. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구

2. 빈집의 수가 10호 이상이거나 빈집의 면적이 해당 구역 전체 토지 면적의 20퍼센트 이상일 것

3. 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이거나 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역일 것

⑤ 시장·군수등은 빈집정비계획의 수립을 위하여 필요한 경우 법 제15조제1항에 따라 구축된 빈집정보시스템(이하 "빈집정보시스템"이라 한다)으로 처리한 빈집정보를 활용할 수 있다.

참고 2

관광특구 지정 현황 (2025. 4. 기준)

자료: 문화체육관광부

지역	특구명	지정 지역(소재지)	면적(km ²)	최초지정일
서울(8)	명동·남대문·북창동·다동·무교동	명동, 회현동, 소공동, 무교동·다동 각 일부지역	0.87	2000.03.30
	이태원	용산구 이태원동·한남동 일원	0.38	1997.09.29
	동대문 패션타운	중구 광희동·을지로5~7가·신당1동 일원	0.58	2002.05.23
	종로·청계	종로구 종로1가~6가·서린동·관철동·관수동·예지동 일원, 창신동 일부 지역(광화문 빌딩~송인동 4거리)	0.54	2006.03.30
	잠실	송파구 잠실동·신천동·석촌동·송파동·방이동	2.31	2012.03.15
	강남마이스	강남구 삼성동·무역센터 일대	0.19	2014.12.18
	홍대 문화예술	마포구 홍대 일대(서교동, 동교동, 합정동, 상수동 일원)	1.13	2021.12.02.
	고터·세빛	서초구 반포한강공원 및 고속터미널 일대	0.84	2024.12.26
부산(2)	해운대	해운대구 우동·중동·송정동·재송동 일원	6.23	1994.08.31
	용두산·자갈치	중구 부평동·광복동·남포동 전지역, 중앙동·동광동·대청동·보수동 일부	1.08	2008.05.14
대구(1)	동성로	성내1·2·3동, 남산1·2동, 대봉1동, 삼덕동 일원	1.16	2024.07.22
인천(1)	월미	중구 신포동·연안동·신흥동·북성동·동인천동 일원	3.00	2001.06.26
대전(1)	유성	유성구 봉명동·구암동·장대동·궁동·어은동·도룡동	5.86	1994.08.31
경기(5)	동두천	동두천시 중앙동·보산동·소요동 일원	0.40	1997.01.18
	평택시 송탄	평택시 서정동·신장1·2동·지산동·송북동 일원	0.49	1997.05.30
	고양	고양시 일산 서구, 동구 일부 지역	3.94	2015.08.06
	수원 화성	경기도 수원시 팔달구, 장안구 일대	1.83	2016.01.15
	통일동산	경기도 파주시 탄현면 성동리, 법흥리 일원	3.01	2019.4.30
강원(2)	설악	속초시·고성군 및 양양군 일부 지역	138.10	1994.08.31
	대관령	강릉시·동해시·평창군·횡성군 일원	428.27	1997.01.18
충북(3)	수안보온천	충주시 수안보면 온천리·안보리 일원	9.22	1997.01.18
	속리산	보은군 내속리면 사내리·상판리·중판리·갈목리 일원	43.53	1997.01.18
	단양	단양군 단양읍·매곡읍 일원(2개읍 5개리)	4.45	2005.12.30
충남(2)	아산시온천	아산시 음봉면 신수리 일원	3.71	1997.01.18
	보령해수욕장	보령시 신흥동 응천읍 독산관당리 남포면 월전리 일원	2.52	1997.01.18
전북(2)	무주 구천동	무주군 설천면·무풍면	7.61	1997.01.18
	정읍 내장산	정읍시 내장지구·용산지구	3.45	1997.01.18
전남(2)	구례	구례군 토지면·마산면·광의면·산동면 일부	78.02	1997.01.18
	목포	북항·유달산·원도심·삼학도·갯바위·평화광장 일원	6.89	2007.09.28
경북(4)	경주시	경주 시내지구·보문지구·불국지구	32.65	1994.08.31
	백암온천	울진군 온정면 소태리 일원	1.74	1997.01.18
	문경	문경시 문경읍·가은읍·마성면·농암면 일원	1.85	2010.01.18
	포항 영일만	영일대해수욕장, 해안도로, 환호공원, 송도해수욕장, 송도송림, 윤하관, 포항유하, 죽도시장, 시내 실개천 일대	2.41	2019.8.12
경남(2)	부곡온천	창녕군 부곡면 거문리·사창리 일원	4.82	1997.01.18
	미륵도	통영시 미수1·2동·봉평동·도남동·산양읍 일원	32.90	1997.01.18
제주(1)	제주도	제주도 전역 (부속도서 제외)	1,809.56	1994.08.31
14개 시·도 36개소				

* 음영 표시한 지역이 개정안으로 인해 특례가 적용되는 지역임