



민원인 · 문화체육관광부 - 일반 주거지역 안의 건축물 중 관광숙박시설 및 그 시설 안의 위락시설로 사용되는 층에는 인접대지를 조망할 수 있는 창이나 문 등의 개구부가 없는 경우, 「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제2호나목에 따른 높이 제한 기준의 적용을 받는지(「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제2호나목 등 관련)

[법제처 25-0356, 2025. 7. 11., 민원인]

【질의요지】

「관광진흥법」 제15조제1항 전단에서는 관광숙박업을 경영하려는 자는 같은 법 제4조제1항에 따른 등록을 하기 전에 그 사업에 대한 사업계획을 작성하여 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장의 승인을 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제15조에 따른 사업계획의 승인의 기준으로 같은 법 시행령 제13조제1항제3호나목에서는 일반 주거지역의 관광숙박시설 및 그 시설 안의 위락시설(이하 “관광숙박시설등”이라 함)은 주거환경을 보호하기 위하여 건축물(관광숙박시설이 설치되는 건축물 전부를 말한다) 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 인접대지를 조망할 수 있는 창이나 문 등의 개구부가 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접된 대지의 경계선(각주: 대지와 대지 사이가 공원 · 광장 · 도로 · 하천이나 그 밖의 건축이 허용되지 아니하는 공지(空地)인 경우에는 그 인접된 대지의 반대편 경계선을 말함)까지의 수평거리의 두 배를 초과하지 아니하도록 정하고 있는바,

일반 주거지역 안의 건축물 중 일부 층을 관광숙박시설로 용도변경하여 관광숙박업을 경영하려는 경우로서, 관광숙박시설등으로 사용되는 층에는 인접대지를 조망할 수 있는 창이나 문 등의 개구부가 없는 경우, 해당 관광숙박시설등이 설치되는 건축물은 「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제3호나목에 따른 높이 제한 기준의 적용을 받는지(각주: 해당 건축물 중 관광숙박시설등으로 사용되는 층이 아닌 다른 층에는 인접대지를 조망할 수 있는 개구부가 있음을 전제로 하며, 이하 같음)?

【회답】

이 사안의 경우, 「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제3호나목에 따른 높이 제한 기준의 적용을 받습니다.

【이유】

먼저 「관광진흥법」 제15조제1항 전단에서는 관광숙박업을 경영하려는 자는 그 사업에 대한 사업계획을 작성하여 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장의 승인을 받아야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 관광숙박업의 사업계획 승인기준을 규정하고 있는 같은 법 시행령 제13조제1항제3호나목에서는 일반 주거지역의 관광숙박시설등이 설치된 건축물에 대한 높이 제한 기준을 규정하면서, 건축물(관광숙박시설이 설치되는 건축물 전부를 말한다) 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 인접대지를 조망할 수 있는 창이나 문 등의 개구부가 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접된 대지의 경계선까지의 수평거리의 두 배를 초과하지 않도록 하고 있는데, 건축물 뒤에 괄호를 두어 “관광숙박시설이 설치되는 건축물 전부를 말한다”고 명시적으로 규정하고 있는바, “관광숙박시설이 설치되는 건축물 전체”가 해당 규정의 적용 대상이 되는 것이 문언상 명백하고, “인접대지를 조망할 수 있는 창이나 문 등의 개구부가 있는 벽면”은 직각 방향으로 인접된 대지의

경계선까지의 수평거리를 측정하는 기준으로서, “인접대지를 조망할 수 있는 창이나 문 등의 개구부”에 대해서는 반드시 관광숙박시설등의 개구부에 한정하여 적용한다는 등의 내용은 규정하고 있지 않으므로, 인접대지를 조망할 수 있는 개구부가 설치된 층이 관광숙박시설등으로 사용되는 층인지 아니면 그 외의 용도로 사용되는 층인지 여부와는 관계없이 일반 주거지역 안의 건축물에 관광숙박시설등이 설치되는 경우라면 그 건축물 전부에 대해 해당 규정에 따른 높이 제한 기준이 적용된다고 보는 것이 문언에 부합하는 해석입니다.

그리고 「관광진흥법」 제16조제5항에 따르면 같은 법 제15조제1항에 따른 사업계획의 승인을 받은 경우 그 사업계획에 따른 관광숙박시설등으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함)에 따라 지정된 「관광진흥법」 제16조제5항 각 호의 용도지역의 시설에 대해서는 국토계획법 제76조제1항에 따른 건축 제한을 적용하지 아니하되(본문), 주거지역에서는 주거환경의 보호를 위하여 「관광진흥법 시행령」 제13조에 따른 사업계획승인기준에 맞는 경우에 한정한다고(단서) 하고 있는데, 이는 관광객 수용을 위한 관광숙박시설이 부족한 실정을 고려하여 관광숙박시설에 대한 규제를 완화하고자 국토계획법상의 건축 제한에 대한 특례를 두어 일반주거지역에서도 관광숙박시설을 설치할 수 있도록 하면서도, 이러한 건축 제한 완화 특례를 주거환경의 보호에 지장이 없는 범위 내로 제한적으로 허용하여 일반 주거지역의 쾌적한 주거환경을 유지하려는 취지로서(각주: 법제처 2013. 5. 28. 회신 13-0134 해석례 및 1994. 6. 28. 의안번호 제140662호로 발의된 관광진흥법중개정법률안에 대한 국회 교통위원회 심사보고서 참조), 같은 영 제13조제1항제3호나목을 해석할 때에는 주변 주택 등의 채광이나 일조 등의 보호 측면뿐만 아니라 주거환경의 보호 측면도 함께 고려해야 할 것인바(각주: 법제처 2024. 2. 19. 회신 23-0916 해석례 등 참조), 이 사안과 같이 관광숙박시설등으로 사용되는 층에 인접대지를 조망할 수 있는 개구부가 없는 경우라고 하더라도 건축물 전체를 기준으로 해당 규정에 따른 높이 제한 기준을 일관되게 적용하여 일반 주거지역에 무분별하게 관광숙박시설등이 설치되는 것을 방지함으로써 쾌적한 주거환경을 보호하는 것이 관련 법령의 입법목적에 부합하는 해석입니다.

아울러 ① 관광숙박시설등으로 사용되는 층에 인접대지를 조망할 수 있는 개구부가 존재하는지 여부에 따라 관광숙박시설의 설치 가능 여부가 달라지게 된다면, 같은 건축 규모를 가진 건축물이라 하더라도 관광숙박시설등으로 사용되는 층에 의도적으로 개구부를 설치하지 않은 경우에는 완화된 기준이 적용되는 결과가 발생하여 채광 및 일조 등이 충분하지 않은 관광숙박시설이 설치되는 경우가 발생할 수 있는 점, ② 입법연혁적으로도 건축물의 높이 제한 기준이 일반 주거지역의 관광숙박시설등이 설치되는 ‘건축물 전체’에 대하여 적용된다는 점을 명확히 하기 위하여(각주: 2014. 11. 28. 대통령령 제25783호로 일부개정된 「관광진흥법 시행령」에 대한 조문별 개정이유서 참조) 2014년 11월 28일 대통령령 제25783호로 일부개정된 「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제3호나목에서 ‘건축물’ 뒤에 괄호 부분을 신설하여 ‘관광숙박시설이 설치되는 건축물 전부를 말한다’고 규정한 것인 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 이 사안의 경우, 「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제3호나목에 따른 높이 제한 기준의 적용을 받습니다.

관광진흥법

제15조(사업계획의 승인) ①관광숙박업을 경영하려는 자는 제4조제1항에 따른 등록을 하기 전에 그 사업에 대한 사업계획을 작성하여 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 승인을 받은 사업계획 중 부지, 대지 면적, 건축 연면적의 일정 규모 이상의 변경 등 대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② (생략)

③제1항과 제2항에 따른 사업계획의 승인 또는 변경승인의 기준·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

관광진흥법 시행령

제13조(사업계획 승인기준) ① 법 제15조에 따른 사업계획의 승인 및 변경승인의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. · 2. (생 략)

3. 일반 주거지역의 관광숙박시설 및 그 시설 안의 위락시설은 주거환경을 보호하기 위하여 다음 각 목의 기준에 맞아야 하고, 준주거지역의 경우에는 다목의 기준에 맞을 것. 다만, 일반 주거지역에서의 사업계획의 변경승인(신축 또는 기존 건축물 전부를 철거하고 다시 축조하는 개축을 하는 경우는 포함하지 아니한다)의 경우에는 가목의 기준을 적용하지 아니하고, 일반 주거지역의 호텔업의 시설의 경우에는 라목의 기준을 적용하지 아니한다.

가. (생 략)

나. 건축물(관광숙박시설이 설치되는 건축물 전부를 말한다) 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 인접대지를 조망할 수 있는 창이나 문 등의 개구부가 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접된 대지의 경계선[대지와 대지 사이가 공원·광장·도로·하천이나 그 밖의 건축이 허용되지 아니하는 공지(空地)인 경우에는 그 인접된 대지의 반대편 경계선을 말한다]까지의 수평거리의 두 배를 초과하지 아니할 것

다. · 라. (생 략)

4. (생 략)

② (생 략)

<관계 법령>

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로써, 법원의 확정판결과 같은 '법적 기속력'은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 '법령해석 당시'의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 '정립된 판례'가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.