

등록번호	지역활성화과-12392
등록일자	2015.9.4.
결재일자	2015.9.4.
공개구분	대시민공개

주무관	관광활성화추진팀장	지역활성화과장	경제재정국장
정금선	이원중	박홍표	09/04 김종두
협 조			

외국인 관광 도시민박업 실태 조사 결과 보고



서대문구
(지역활성화과)

외국인 관광 도시민박업 실태 조사 결과 보고

관내 외국인 관광 도시민박업 운영 실태 파악을 위한 현장조사를 실시하여, 문제점을 개선하고, 관광활성화 추진에 기여하고자 함

I 추진배경

- 최근 한국을 찾는 해외관광객이 꾸준히 늘어나면서 저렴하고 한국 문화 체험이 가능한 도시민박업의 수요가 급증함에 따라 수익률이 증가하면서 도시민박업 창업 열풍
- 초기 과도한 투자를 한 반면, 사전 사업성 분석 없는 창업으로 인해 경쟁력 약화로 인한 폐업으로 그 실태 분석하여 문제점을 해결하고자 함

II 조사 개요

- 실태조사 기간 : '15.7.27~ 15.8.14(3주간)
- 실태조사 방법 : 담당자가 도시민박업소를 직접 방문하여 운영실태 현황확인
- 실태조사 대상 : 서대문구 관내 도시민박업소 28개소
- 실태조사 내용
 - 도시민박업의 형태
 - 도시민박업 운영에 따른 문제점 청취
 - 애로사항 등 전반적 현황
 - 도시민박업 안전점검 ('15.6~7월 점검실시)

III 조사 결과

외국인 관광 도시민박업 현황

서대문구 도시민박업 현황

- 전체 39개소 중 현재 28개소 운영중 (2015.8.31.현재)

구 분	합계		2012		2013		2014		2015	
	등록	폐업	등록	폐업	등록	폐업	등록	폐업	등록	폐업
업소 수	39	11	7	0	8	1	8	4	16	6
운영업소(개소)	28		7		7		4		10	

서울시 도시민박업 현황

- 전체 25개 자치구중 지정 개소 8위

구	종로구	중구	용산구	광진구	동대문구	성북구	강북구	서대문
지정수	39	64	52	10	5	18	3	28
구	도봉구	노원구	은평구	마포구	양천구	강서구	금천구	구로구
지정수	6	6	22	179	17	15	1	3
구	영등포구	동작구	관악구	서초구	강남구	송파구		
지정수	14	16	16	33	44	38		

※ 실제로 운영되는 도시민박업소는 1,000곳이 넘을 것이라는 정부의 추산

외국인 관광 도시민박업 개요

- 도시지역의 주민이 거주하고 있는 주택을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정 문화를 체험 할 수 있도록 숙박 등을 제공하는 업으로 2012년 1월1일부터 시행

도시민박업의 지정기준

- 건축법에 따른 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택 또는 다세대 주택 중 하나에 해당할 것
- 건물(도시지역 내)의 연면적이 230㎡ 미만으로 신청인이 실제 거주하고 있을것
- 신청인 또는 거주 세대원이 외국어 서비스가 가능할 것
- 외국인에게 한국 가정문화를 체험하기 위한 위생상태를 갖출 것

■ 실태 조사 분석

● 도시민박업의 형태(붙임 참조)

- 도미터리 형식으로 운영하는 게스트하우스 시설이 상대적으로 가격이 일반 홈스테이 보다 가격이 저렴하여, 일반 가정집에서 운영하는 홈스테이 운영자들의 수익 창출의 한계
 - 서대문의 대표관광지 신촌 이대 일대는 대부분 도미터리 형식의 게스트하우스 시설임
- 건축물용도가 근린생활 시설임에도 불구하고, 게스트하우스로 운영되는 업소가 있어 불법 숙박업소로 인한 법 테두리안의 도시민박업의 피해가 큼
 - 운영자 주거와 분리된 시설, 업무시설인 오피스텔 등에서 공급되는 경우 제도권 편입이 어려운 실정

● 도시민박업 운영에 따른 문제점

- 도시민박업 등에 대한 체계적인 홍보 부족으로 관광객이나 운영 가능자 모두 인지도 부족으로 활성화 장애 발생
- 독립적인 홍보 수단 부족으로 이용자들의 추천에 의존 영업실적이 불안정
 - 대부분 아고다, 에어비앤비, 부킹닷컴 대행업체에 등록 하여 홍보(일정의 수수료 부담)

● 애로사항

- 신청인의 실제 거주함에도 불구하고, 현실적으로 거주 하지 않는 곳이 대부분임
 - 등본상으로 거주 확인이 가능하고, 신청인의 물건 등 짐은 있으나 사람의 실체는 없는 경우가 있음
 - 관광진흥법상 규제가 없음을 인지하고, 악용하는 업주가 다소 있음
- 인근 흥대 유명게스트하우스가 월 1,000만원이상 수익을 거두는 것으로 알려지는 등 도시민박업의 수익성이 부각돼 원룸, 모텔, 부동산개발업자 등의 시장진입이 늘고 있음
 - 게스트하우스 공급이 급증하는 것은 긍정적이지만, 숙박영업이 금지된 주거 지역에 위치하는 경우가 많아 불법 영업이 늘어나는 추세임

● 도시민박업 안전점검('15.6~7월 점검실시)

IV

향후 계획

■ 제도권 편입 방안 마련 건의

- 외국어 가능, 면적 제한(230㎡ 미만) 등 일부 설치기준의 개선 건의
 - 외국어 가능여부를 확인 할 수 있는 서류 검토 필요
 - 면적제한으로 인한 230㎡ 이상의 가정집에서는 불가하므로, 면적 제한 완화 필요
- 관광진흥법 시행령 관광편의시설업에 관련규정 신설 등 검토 추진 건의(문체부)
- 도시민박업의 불법 행태에 대한 규제가 미흡함을 악용하는 업주가 많으므로, 법규 개정 건의

■ 불법 도시민박업에 대한 단속 실시

- 관광진흥법상 단속 규정이 없으므로, 서대문경찰서와 위생과의 정기적 합동단속 적극 추진

■ 도시민박업 운영을 위한 대책 수립

- 도시민박업 관련 예산을 배정 받아 구 차원의 적극적 지원이 필요(물품 등)
- 정기적 간담회를 개최하여, 도시민박업주와 소통하여 도시민박업 활성화 추진
- 도시민박업 지정요건을 완화는 지자체의 한계가 있어 대신 소방시설 등 안전관련 관리감독 철저
- 정기적인 도시민박업 환대서비스 교육 실시

■ 서비스와 정보를 제공할 수 있는 소셜 벤처기업의 지원 연결

- 성공적인 게스트하우스 창업과 운영을 위해 운영전략, 차별화전략, 마케팅전략 등 철저히 수립할 수 있도록 구청차원의 벤처기업 연결 지원(ex.(주)파파하우스)

※ (주)파파하우스 : 서울대학교 석박사 연구진에 의해 개발된 게스트하우스 창업 및 운영 서비스 제공하는 벤처기업이며, 은퇴계층, 경력단절 여성 및 게스트하우스 창업 희망자 등을 대상으로 소형게스트하우스 운영 지원

(붙임1) 도시민박업 현황

시설 형태	도시민박업 상호명	소재지	도시민박업 특징
게스트하우스 (11)	24게스트하우스	창천동	<ul style="list-style-type: none"> · 단체 기류 관광객을 대상으로, 1실에 지인이나 동료가 아닌 4~5인이 숙박할 수 있는 도미터리 형식(2층침대 비치등)으로 운영되는 시설 · 숙소 해결을 위해 이용하며, 운영자도 수익창출에 우선을 두는 숙박시설임 · 이용료는 15,000~30,000원 사이로 매우 저렴하게 숙박시설 이용할수 있는 장점이 있음
	코지박스	대현동	
	야코리아게스트하우스	창천동	
	필스테이이화부띠끄	대현동	
	제이게스트하우스	창천동	
	서울스테이션게스트하우스	합동	
	서울스테이션게스트하우스-1	합동	
	서울스테이션게스트하우스-2	합동	
	서울스테이션게스트하우스-3	합동	
	서울스테이션게스트하우스-4	합동	
	타임트래블파티게스트하우스	창천동	
홈스테이 (16)	ICOS게스트하우스	창천동	<ul style="list-style-type: none"> · 장기체류 관광객을 대상으로 1실에 1인 혹은 지인 또는 동료와 함께 숙박 하도록 운영되는 시설 · 숙박과 함께 호스트와 게스트간 생활문화를 교류할 수 있는 체험형 숙박시설 · 이용료는 50,000~70,000원
	레몬티게스트하우스	충정로3가	
	마이홈인서울	홍제동	
	필그림	북가좌동	
	제이제이게스트하우스	북가좌동	
	씨티게스트하우스	연희동	
	스마일스테이	연희동	
	JK게스트하우스	홍은동	
	HELEN' S PLACE	북가좌동	
	토마토게스트하우스	연희동	
	연희하우스	연희동	
	드림게스트하우스	연희동	
	연게스트하우스	연희동	
	신촌게스트하우스	신촌동	
	더메이하우스	연희동	
리더게스트하우스	충정로3가		
기타 (1)	예포게스트하우스	연희동	<ul style="list-style-type: none"> · 스튜디오 촬영장 같은 시설로 주로 드라마·영화 촬영장소로 이용 되고 있음