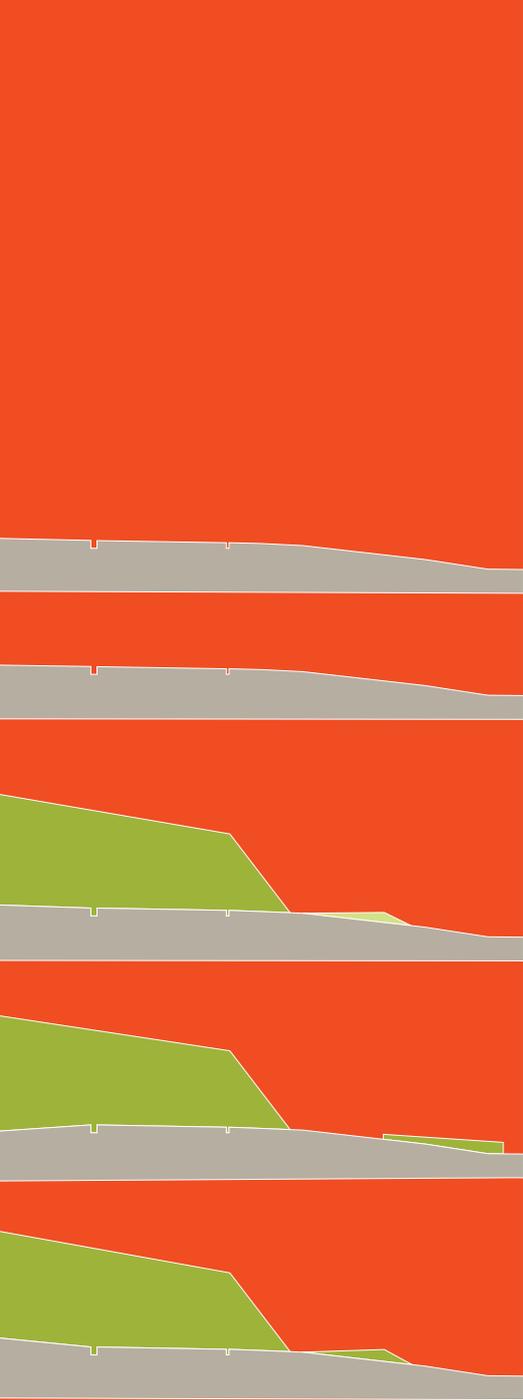


HAUD REPORT NO. 38

HAUD

HAUDKEOBI



HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.

housing & site planning architecture urban design

ADDRESS_
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 138-857, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr

CONTENTS

2014. 07. HAUD REPORT no.38

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

2014 Special cases to the construction
of tourist accommodation

관광숙박시설 건립에 따른 특례(서울시 기준)

■ 서론 / 05

- 배경
- 목적
- 관광호텔사업의 환경

■ 관광숙박시설 관련 특별법 / 06

- 관광호텔사업의 변화
- 관광숙박시설 확충을 위한 특별법
- 인센티브 적용사항

■ 서울시 인허가 주요지침 / 09

- 서울시 기준 변화
- 서울시 주요지침 사항
- 계획수립시 체크사항

■ 인허가 Process 및 주요사항 / 22

- 인허가 Process
- 특별법 경과조치
- 인허가 진행시 주요사항
- 인허가 사례

■ 맺음말 / 31

Annex

■ 첨부1. 관광사업 및 관광호텔사업의 환경 변화 / 35

- 관광산업의 환경변화
- 관광산업의 인프라조성
- 호텔(숙박시설)사업의 종류

■ 첨부2. 호텔등급 결정 · 평가기준 / 40

- 호텔업 등급결정기준
- 호텔업 등급평가기준

Focus - On

HAUD Works

HAUD Works

■ 준공 PJ / 55

- 부산국제금융센터 복합개발사업(1단계) 건축설계용역

■ 진행 PJ / 57

- 신촌상가 특별계획구역 관광숙박시설 신축공사
- 부산에코델타시티 도시관리계획 및 1구간 기본설계 용역



Main Theme
2014 Special cases to the construction
of tourist accommodation

관광숙박시설 건립에 따른 특례(서울시 기준)

- 서론
 - 배경
 - 목적
 - 관광호텔사업의 환경
- 관광숙박시설 관련 특별법
 - 관광호텔사업의 변화
 - 관광숙박시설 확충을 위한 특별법
 - 인센티브 적용사항
- 서울시 인허가 주요지침
 - 서울시 기준 변화
 - 서울시 주요지침 사항
 - 계획수립시 체크사항
- 인허가 Process 및 주요사항
 - 인허가 Process
 - 특별법 경과조치
 - 인허가 진행시 주요사항
 - 인허가 사례
- 맺음말
 - 첨부자료

Main Theme :

I. 서론

배경

경제환경 및 부동산 개발사업 환경 등 건설경기의 하락으로 개발사업의 방향도 상당부분 선화하여 기존의 분양위주의 개발사업에서 부동산 임대 및 운영사업으로 방향 전환되어 가고 있는 추세이다.

도심 내 중소규모의 개발사업 또한 이러한 개발환경을 반영하듯 관광호텔사업으로 추진하는 사례가 늘고 있다.

관광호텔개발사업이 증가하는 이유는 이러한 개발환경의 변화와 개발사업추진시 주어지는 인센티브 및 인허가 진행시 일괄추진위원회 등 행정절차의 간소화 정책이 맞물려 개발사업에 영향을 주고 있는 것으로 분석되며, 이러한 개발 환경에 대하여 관광호텔사업에 대한 전반적인 이해를 돕고자 주제로 선정하게 되었다.

목적

현 부동산 경기를 반영하듯 당사에 관광호텔개발사업 추진에 대한 문의가 늘고 있어 민간사업자 및 시행자의 이해를 돕고자 관광호텔사업의 제도적 변화 및 사업추진 시 고려해야할 지침 및 법규정내용, 인허가 진행시 우선 고려해야할 사항 등을 작성하였으며, 관광호텔개발사업 검토 시 참고자료로 활용할 수 있도록 제공하고자 한다.

관광호텔사업의 환경

2014년 1월 16일 문화관광연구원에서 발표된 중장기 숙박수요 및 공급 전망에서는 숙박수요 대비 숙박공급은 2017년까지 부족할 것으로 예상하고 있으나, 한편으로는 늘어나는 관광호텔에 대한 걱정스런 논의가 이루어지고 있는 상황이다.

이런 상황으로 보듯이 한시법인 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 이후 외국 관광객 수용을 위한 숙박시설 확충 정책에 맞춰 민간투자가 활성화 되고 있으나, 관광호텔사업의 호텔운영에 대한 경쟁이 심화되고 있다고 볼 수 있다.

앞으로 관광호텔사업은 개발컨셉과 이용객을 고려한 객실운영계획 등 면밀한 검토를 통하여 시장진입여부를 판단하여야 할 것으로 사료된다.

[서울시 숙박수요 대비 공급 전망]

(단위 : 실)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
숙박수요 (A)	28,500	31,205	34,212	37,561	41,301
숙박공급 (B)	24,083	27,129	29,659	31,362	33,864
과부족 (A-B)	△4,417	△4,076	△4,553	△6,199	△7,437

※ 2014. 01. 16 문화관광연구원 - 중장기 숙박수요 및 공급 전망

II. 관광숙박시설에 관한 특별법

관광호텔사업의 변화

2007년 전에는 호텔업에서 휴양콘도미니엄업과 달리 공유제 분양 또는 회원모집을 할 수 없도록 규정(가족호텔업에 한해서는 회원모집을 허용)하였던 것을 2007년 11월 시행령 개정(2006년 2월 2일 이전에 사업계획의 승인을 받은 관광호텔업, 수상관광호텔업 및 한국전통호텔업에 대해서도 회원모집을 허용하였고(관광진흥법 시행령 개정/07.11.13),

2008년에는 2006년 2월 2일 이전에 사업계획의 승인을 받은 모든 호텔업에 대하여 회원모집을 허용함으로써 호텔업의 경영효율화를 도모하였으며(관광진흥법 시행령 개정/08.08.26), 2009년에는 배낭여행객 등 개별관광객의 숙박시설로 호스텔업이 추가(관광진흥법 시행령 개정/09.10.07)되었다.

2012년에는 외래 관광객 2천만명 시대를 대비한 관광숙박시설 확충기반을 조성하고, 국내 관광산업의 경쟁력을 획기적으로 강화하기 위한 제도적 기반을 구축하기 위한 「관광숙박시설확충을 위한 특별법」을 제정·시행하였으며(제정/12.01.26), 2013년에는 소규모숙박 및 의료관광객의숙박시설로 소형호텔업과 의료관광호텔업이 추가(관광진흥법 시행령 개정/13.11.29)되었다.

- 관광진흥법 제20조제1항에 의해 분양이 가능한 관광숙박시설은 콘도미니엄에 한하여 가능토록 하고 있다.

제20조(분양 및 회원 모집)

- ① 관광숙박업이나 관광객 이용시설업으로서 대통령령으로 정하는 종류의 관광사업을 등록한 자 또는 그 사업계획의 승인을 받은 자가 아니면 그 관광사업의 시설에 대하여 분양(휴양 콘도미니엄만 해당한다. 이하 같다) 또는 회원 모집을 하여서는 아니 된다.

[관광진흥법(호텔업관련) 개정 연혁]

연 도	내 용	비 고
2006년 이전	호텔업 공유제분양 및 회원모집 불가 (가족호텔업 회원모집 허용)	콘도미니엄 제외
2007.11.13	관광호텔업, 수상관광호텔업 및 한국전통호텔업 회원모집 허용	2006년2월2일 이후 사업계획승인 분 적용
2008.08.26	모든 호텔업 회원모집 허용	
2009.10.07	호텔업에 호스텔업 추가	개별 관광객
2012.01.26	관광숙박시설 확충을 위한 특별법 제정	2015년 12월 31일까지 적용(한시적 운용)
2013.11.29	소형호텔업, 의료관광호텔업 추가	소규모숙박 및 의료관련 시설

관광숙박시설 확충을 위한 특별법

2012년 1월에 증가하는 외래 관광객 수요에 비해 부족한 숙박시설에 대한 문제해소를 위해서 ‘관광숙박시설 확충을 위한 특별법’을 제정하여 민간투자 활성화 방안을 마련하였다.

[관광숙박시설 확충을 위한 특별법]

구분	내용	비고
제정일	<ul style="list-style-type: none"> 2012년 1월 26일 	-
시행일	<ul style="list-style-type: none"> 2012년 7월 26일 - 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 	-
유효기간	<ul style="list-style-type: none"> 2015년 12월 31일 	한시적 운용
제정 사유	<ul style="list-style-type: none"> 관광숙박시설 신규 확충에 대한 민간투자 활성화와 함께 사업계획 승인, 건축허가 등 관광호텔 건립절차를 간소화함으로써 관광호텔 신규 확충기간을 대폭 단축하여 일상생활권의 원활해권에 잠재된 고급 관광수요를 창출하고 서울 등 수도권외의 관광 숙박시설 부족문제를 해소하는 등 외래관광객 2천만 명 시대를 대비한 관광숙박시설 확충기반을 조성하고, 국내 관광산업의 경쟁력을 획기적으로 강화하기 위한 제도적 기반을 구축하려는 것임. 	-
주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> 호텔업 사업계획 승인을 받은 경우에는 「건축법」에 따른 건축허가, 「도로법」에 따른 도로점용의 허가 의제 호텔시설을 건설하는 경우에는 용적률을 완화 적용 및 건축물의 높이 또는 층수 완화 (도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화) 호텔시설의 부설 주차장 설치기준을 「주차장법」에도 불구하고 완화가능 호텔시설의 건설자금을 관광진흥개발기금에서 우선적으로 지원할 수 있도록 하고, 기존 시설을 호텔시설로 변경하고자 하는 경우에는 우대금리를 적용 세계적 호텔체인브랜드와 계약을 체결한 경우 우선 행정적·재정적 지원 	-
경과조치	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획승인등의 효력에 관한 경과조치 <ul style="list-style-type: none"> - 사업계획승인 등은 이 법의 유효기간이 지난 후에도 「관광진흥법」 제4조제1항에 따른 등록 또는 변경등록 시까지 그 효력을 가지며 그 효력을 가지는 동안에는 제10조부터 제15조까지를 적용 유효기간 이후 사업계획 변경에 관한 경과조치 <ul style="list-style-type: none"> - 사업계획승인 등을 받은 자가 이 법의 유효기간이 지난 후에 그 사업계획을 변경하고자 할 경우에는 「관광진흥법」 제15조를 적용 	부칙 사항

인센티브 적용 사항

관광숙박시설 확충을 위한 특별법을 적용하여 관광호텔 설치 시 일반상업지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 규정하고 있는 용적률 1,300%까지 설치가 가능하며 제2종일반주거지역은 최대 300% 까지, 제3종일반주거지역은 최대 400% 까지 용적률 완화를 받아 설치가 가능하다.

[관광숙박시설 확충을 위한 특별법]

구 분	내 용	비 고
용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> 제10조(용적률에 관한 특례) <ul style="list-style-type: none"> ① 호텔시설을 건설하는 경우(증축·개축을 포함하되, 객실 외의 부대시설을 증축·개축하는 경우는 제외한다. 이하 같다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 용적률을 완화할 수 있다. ② 제1항에 따라 용적률을 완화 적용하는 데 있어 각종 개발계획에서 결정된 건축물 층수 또는 높이 제한의 완화가 필요한 경우에는 특별시·광역시·도·특별자치도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다. 	법
	<ul style="list-style-type: none"> 제12조(용적률에 관한 특례) <ul style="list-style-type: none"> ① 법 제10조제1항에 따라 호텔시설을 건설하는 경우 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항 각 호의 범위에서 완화할 수 있다. 다만, 제2종일반주거지역의 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항제4호에 따른 범위에 50퍼센트를 더한 범위에서, 제3종일반주거지역의 경우에는 같은 항 제5호에 따른 범위에 100퍼센트를 더한 범위에서 각각 완화할 수 있다. ② 시·군·구청장이 제1항 단서에 따라 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역의 용적률을 완화하여 사업계획을 승인 또는 변경승인할 때에는 해당 지방자치단체 도시계획위원회(구의 경우에는 특별시 또는 광역시 도시계획위원회를, 광역시의 관할 구역에 있는 군의 경우에는 광역시 도시계획위원회를 각각 말한다)의 심의를 거쳐야 한다. 	시행령



예제사항	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 완화 예시 			-
	용도지역	서울시 도시계획조례	국토법 시행령	
	일반상업	800%(4대문 안 600%)	1,300%이하	
	제2종일반주거	200%이하	250% ⇒ 300%	
	제3종일반주거	250%이하	300% ⇒ 400%	
	적용사항	일반건축물 및 일반숙박시설 적용	관광진흥법에 의한 호텔업 적용	

Ⅲ. 서울시 인허가 주요 지침

서울시 기준 변화

「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행(12.7)에 따라 용적률 특례 적용에 대한 문제점 최소화, 양질의 관광숙박시설 공급 지원 등을 위해 「관광숙박시설 용적률 특례에 관한 운영기준(12.10)」을 마련·운영해 왔으나, 도시계획위원회 심의 등 과정에서 용적률 완화에 따른 주변지역의 주거환경 악화, 공개공지 실효성 및 교통처리계획 등과 관련한 개선 필요성이 제기됨에 따라, 인센티브 용적률 부여기준이 되는 항목(정량적 기준), 위원회 심의 시 고려사항(정성적 기준) 등의 일부를 보완하거나 구체화하는 등 「관광숙박시설 용적률 특례에 관한 운영기준」을 개선, 시행하고 있다.

인센티브 용적률 부여기준 변화

기존의 「관광숙박시설 용적률 특례에 관한 운영기준(12.10)」에서 금회(14.03) 주요 개선 사항은 일반지역에서의 인센티브 용적률 부여기준을 변경한 것으로, 일부 내용을 보완하거나 구체화하였다.

주요 변화사항으로 교통처리 항목을 기존의 정량적 기준에서 정성적 기준으로 변경되었는데, 이는 각 사업 대상지의 특징을 반영하기 위한 사항으로 도시계획위원회심(도시·건축공동위원회) 시 판단하여 용적률 완화 여부를 판단하도록 하였다.

[정량적 기준(기정)]

항 목	처리기준 및 계수			비 고	
	0.9	0.95	1.0		
입지여건	상대정화구역	○	-	×	
	대지면적	500㎡ 미만	500~1,000㎡ 이하	1,000㎡ 이상	
건축계획	공개공지 면적	법정면적의 10%미만 추가 확보	법정면적의 10~20% 추가 확보	법정면적의 20% 이상 추가 확보	실효성에 대하여 위원회에서 판단
	객실비율	70% 미만	70~80%	80% 이상	
교통처리	부지내 버스 주차 공간 확보	×	-	○	
	이면부 진출입 또는 완화차로 조성 여부	×	-	○	

※ 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행(2012.7.28) 이후, 관광숙박업 사업계획 승인 신청 사업부터 적용



[정량적 기준(변경)]

항 목	처리기준 및 계수			비 고
	0.8	0.9	1.0	
상대정화구역	-	○	×	직선보간법 계산
대상지 반경 200m 이내 주거비율	주거 비율 70%이상	-	주거 비율 30% 미만	
공개공지 면적	법정면적 확보	-	법정면적의 25% 이상 추가 확보	
객실 비율	70% 미만	-	80% 이상	

[정성적 기준(변경)]

항 목	주요 내용	비 고
기반시설 적정성	주간선도로 등 주변 교통흐름 영향 최소화 (주간선도로에서 직접 진·출입구를 개설하여 주변 교통흐름에 지장을 초래할 경우 해당 위원회에서 용적률 완화 제한)	기존 기준에 추가

※ 2014년 02월 03일부터 개선안 적용(현재)

서울시 지침 주요 사항

건축기준 완화 기본 원칙

높이기준 관련

- 도시경관 유지, 주거환경 보호 등을 위해 관계법령의 높이제한 규정 준수
 - 국토계획법 : 자연녹지·제1종일반주거(4층이하), 제2종일반주거(7층이하), 자연경관지구, 역사문화미관지구, 조망가로미관지구, 최고고도지구 등
 - 건축법 : 도로·일조권 사선제한, 가로구역별 높이기준
 - 관광진흥법 : 일반주거지역 내 채광높이 한계선
- 지역특성을 고려한 특정지역의 높이기준 체계 준수
 - 도심부는 역사성을 보존하고, 내사산으로 둘러싸인 지역특성을 고려한 점진적인 스카이라인의 변화를 도모하기 위하여 도심부발전계획 및 도시환경정비기본계획에서 제시된 높이기준 준수 (30~110m)
 - 지구단위계획으로 결정한 높이계획 준수

용적률 적용 관련

- 주거지역 내 밀도증가로 인한 주거환경 저해 최소화 및 주변지역 토지이용 부조화에 따른 도시경관 훼손 방지를 위해 관계법령 및 특정지역 높이기준 범위 내에서 지역별·사업별 특성을 고려하여 용적률 적용
 - 일반주거지역은 위락시설 용도배제, 입지조건 충족 시 용적률 완화 적용
 - 특별법령 용적률과 조례상 용적률 차이에 대하여 입지여건, 건축계획, 주거환경 기준 충족 여부에 따라 용적률 차등 부여 (정량적 기준)
 - 주변지역과의 조화로운 높이계획 유도, 도로 등 기반시설의 과부하 방지, 공개공지 실효성 등에 대하여는 위원회 심의 시 적정성 판단 (정성적 기준)
 - 버스 주·정차 공간 확보 기준 등을 통해 관광숙박시설 건립에 따른 교통영향 분석 및 개선대책 유도 (용적률 완화 요청 시 고려사항)

용적률 세부 운용기준

일반지역

- 관광숙박시설 건축 시 운용기준(정량적/정성적 기준) 충족 여부에 따라 인센티브 용적률 차등 적용

용도지역 용적률	주거지역				상업지역				준공업	자연 녹지
	1종일반	2종일반	3종일반	준주거	중심	일반	근린	유통		
특별법령(A)	200	250 (300)	300 (400)	500	1,500	1,300	900	1,100	400	100
조례용적률(B)	150	200	250	400	1,000 (800)	800 (600)	600 (500)	600 (500)	400	50
인센티브(A-B)	50	50 (100)	50 (150)	100	500 (700)	500 (700)	300 (400)	500 (600)	-	50

- ※ 관광숙박시설 인센티브 용적률 = 특별법령 용적률 - 조례상 용적률
- ※ 상업지역의 () 안은 4대문 안
- ※ 제2종, 제3종일반주거지역 () 안은 추가 용적률 완화 대상지

• 일반주거지역 용적률 완화 대상지 입지조건

- 도로 접도조건 : 보조간선도로 이상 연결
- 부대시설로 위락시설 용도도입 불허

- ※ 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설을 말함
- 가. 단란주점으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 나. 유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것
- 다. 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설
(제2종근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외)
- 라. 무도장, 무도학원
- 마. 카지노영업소

☞ 기 상업화된 가로변지역을 중심으로 용적률을 완화함으로써 주거환경 악영향 최소화 도모

- ※ 제2종(300%), 제3종(400%) 추가 용적률 완화 대상지 입지요건
- 도로 접도조건 : 주간선도로 이상 연결
- 건축물 연면적 : 5천㎡ 이상

⇒ 입지조건 충족 대상지에 한하여 인센티브 용적률 부여 검토

[인센티브 용적률 부여기준(정량적 기준)]

항 목	처리기준 및 계수			비 고
	0.8	0.9	1.0	
상대정화구역	-	○	×	
대상지 반경 200m 이내 주거비율 ¹⁾	주거 비율 70%이상	-	주거 비율 30% 미만	직선보간법 계산
공개공지 면적 ²⁾	법정면적 확보	-	법정면적의 25% 이상 추가 확보	
객실 비율 ³⁾	70% 미만	-	80% 이상	

- ※ 계수는 0.8부터 직선보간법으로 부여 (이웃한 두 점 사이를 1차식으로 보간하는 선형보간)
- ※ 주거비율 산정시 상업지역은 적용을 제외하고, 도로(보조간선도로 이상)나 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지 등의 건너편에 위치한 건축물 및 건축물 1/2미만 저층시에는 주거비율산정에서 제외
- ※ 공개공지 추가확보 인정면적은 필로티 이외의 면적만 인정. 공개공지의 실효성을 위원회에서 판단하고, 공공성이 미약하다고 인정한 경우 계수 차등 적용 (0.05간격으로 조정 가능)

- 1) 주거비율 : 대상지 반경 200m 이내 전체 건축물 연면적 대비 주거용으로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적 포함)
- 2) 공개공지 의무 확보가 아닌 건축물(연면적 5천㎡ 미만)은 0.75 적용. 단, 확보시 최소 법정비율(5%)을 기준으로 상향함목 적용
- 3) 객실 비율 : 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계(호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용면적은 객실 연면적에 포함)

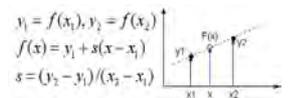
[도시계획·건축위원회 심의 시 고려사항(정성적 기준)]

항 목	주 요 내 용	비 고
건축계획 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역과의 건축물 규모 및 높이의 조화 여부 일조량, 경관차폐 등 저층 주거지와 부조화 여부 건축물 형태 및 외부의 시각적 경관상의 적정성 지속가능 건축구조, 친환경에너지 계획, 옥상녹화 적정성 등 	
기반시설 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 주간선도로 등 주변 교통흐름 영향 최소화 (주간선도로에서 직접 진·출입구를 개설하여 주변 교통흐름에 지장을 초래할 경우 해당위원회에서 용적률완화 제한) 공개공지 위치 및 기능 등 설치계획의 적정성 및 실효성 지하철, 버스정류장 등 대중교통의 접근성 저지대의 수해방지 등을 위한 저류조 설치 포함 등 	
용도도입 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 건물 1층부 가로활성화 가능 용도 배치 여부 객실 규모에 적절한 편야부대시설 설치 여부 향후 관광숙박시설 운영계획의 적정성 등 	

[용적률 산정 예시]

용도 지역	특별법 용적률 (A)	조례 용적률 (B)	인센 티브 용적률 (C=A-B)	인센티브 확보 용적률 (D=Cx계수)	계수 적용					건축 가능 용적률 (B+D)
					계수 (axbxcxd)	상대정화 구역 (a)	인접지 주거비율 (b)	공개공지 면적 (c)	객실 비율 (d)	
3종 일반	400	250	150	104	0.69	×	65%	법정면적 12% 추가확보	76.6%	354
						1.0	0.83	0.90	0.93	

※ 목별 계수는 직선보간법에 의해 계산하고, 소수 셋째자리에서 반올림
 ※ 위원회 심의 시 '인센티브 용적률 적정성 판단기준'에 의해 조정 가능



• 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건축 시

- 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 완화 적용(용도에 따른 연면적을 의미)

[용적률 산정 예시]

용도 지역	특별법 용적률 (A)	조례 용적률 (B)	인센 티브 용적률 (C=A-B)	관광숙 박시설 비율 (D)	인센티브 확보 용적률 (E=(Cx계수)xD)	계수 적용					건축 가능 용적률 (B+D)
						계수 (axbxcxd)	상대정화 구역 (a)	인접지 주거비율 (b)	공개공지 면적 (c)	객실 비율 (d)	
일반 상업	1,300	800	500	60%	228	0.76	○	상업지역 적용제외	법정면적 5.6% 추가확보	83.3%	1,028
							0.9		0.84	1.0	

• 2 이상의 용도지역이 걸치는 경우

- 특별법령에서 제시한 용적률 범위 내에서 「국토계획법」 제84조 적용
- ※ 최소 면적기준(330㎡, 노선상업 660㎡) 이하인 경우 면적 가중평균값 적용

[용적률 산정 예시]

- ◆ 대지면적 : 1,000㎡ (일반상업 600㎡, 3종일반 400㎡)
- ◆ 인센티브 용적률 (특별법령 용적률 - 조례 용적률) = 320%
 - 특별법령 용적률 = $\{(600 \times 1,300) + (400 \times 300)\} / 1,000 = 900\%$
 - 조례 용적률 = $\{(600 \times 800) + (400 \times 250)\} / 1,000 = 580\%$
- ※ 정량적 기준에 따라 인센티브 용적률 차등 부여

• 인센티브 용적률 적정성 판단기준

【주거환경 보호 방안】

- 대상지 반경 200m 내 주거용도 현황 조사 및 주거환경에 미치는 영향 분석 (경관 시뮬레이션 실시 및 일조권 분석 등)
- 주변 주거용도 인접지 사생활 보호를 위한 건축계획 수립 적정성 등

【공개공지 실효성 확보 방안】

- 공개공지 위치의 적합성 및 주변지역과의 연계성 고려
 - 인접대지 뿐만 아니라 주변지역의 도로망, 녹지축, 주 보행통로에 면하여 최소한의 일조 및 시각적 개방감이 확보될 수 있는 위치에 조성
 - 저층부 가로활성화 용도와 연계하여 다양한 활동을 지원할 수 있도록 계획
- 공개공지 조성형태 및 인센티브의 적합성
 - 침상형 및 필로티형은 가급적 지양(개방형 권장)하고, 주요 보행레벨에 가로환경과 조화를 이루는 지형 순응형의 소공원(쌈지공원) 형태로 조성
 - 실제적으로 일반인이 이용할 수 있는 공간으로 면적 제한(일반인의 출입이 제한되는 부분, 건축선 후퇴부분, 조경면적 부분에 포함되는 면적은 제외)
 - 공개공지 추가확보 인정면적은 필로티 이외의 공개공지 면적만 적용
- ※ 공개공지의 구체적 조성형태 등은 건축위원회에서 적정성 검토 및 조정 가능

• 용적을 완화 요청 시 고려사항

【교통처리 방안】

- 관광숙박시설 건립에 따른 대상지 및 주변지역에 발생할 교통장애 등 각종 교통영향 분석 및 개선 대책 제시
- 기계식 주차장을 설치하는 경우 침투시간대 주차수요 및 처리용량에 대한 시뮬레이션 실시, 대기주차 처리방안 제시

[버스 주·정차 유도 기준]

구 분	주차 공간 의무 확보	일시적 정차 공간 의무 확보
객실수 기준	객실 수 300실 이상 (특급등급호텔 수준)	객실 수 200실 이상 ~ 300실미만
연회장 기준	라운드테이블 기준 300석 이상 (부대면적을 포함한 연회홀 825㎡ 이상)	라운드테이블 기준 300석 미만
주/정차장 규모	길이 13m, 너비 3.5m 수준의 구획 공간 (36인승 기준)	
인정범위	<ul style="list-style-type: none"> • 시설부지내 확보를 원칙 • 반경 300m(도보거리 600m)내 또는 셔틀버스를 활용 시 3km(도보권의 10배 거리) 부설주차장을 설치하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> • 시설부지 내 확보를 원칙 • 일시적인 정차가 허용되는 공공도로가 있을 경우 (단, 주변 교통흐름에 영향을 주지 않을 것)
예외사항	<ul style="list-style-type: none"> • 가로변 보행활성화를 위하여 대형승합차량의 주정차공간 설치가 바람직하지 않을 경우 • 승합자동차의 진출입이 어려운 폭원 6m 이하의 도로조건이거나 진입 시 교통정체 혹은 교통사고의 위험이 클 경우 • 기타 입지여건 등을 감안하여 도시계획위원회(도시건축공동위원회)에서 인정하는 경우 • 객실 수 200실미만의 경우에도 필요시 도시계획위원회(도시건축공동위원회)에서 입지여건 등을 감안하여 버스 주정차 공간을 설치하도록 할 수 있음 	
비 고	<ul style="list-style-type: none"> • 관광호텔 건립을 위해 용적을 완화를 요청할 경우 부지 내 15인승 이하 소형승합차량의 주차 공간 확보는 반드시 의무화함 	

버스 주·정차 유도 기준 예외사항에 관한 사항

관광숙박시설 건립을 위해 용적을 인센티브를 받을 경우 최소 부지 내 15인승 이하 소형승합차량의 주차 공간 확보는 반드시 의무화하여야 한다.

하지만 관광숙박시설의 규모 및 주변여건에 따라 중·대형버스의 주차공간이 필요할 수 있는데, 일반적으로는 시설부지내 확보를 원칙으로 하나, 차량의 회전반경 및 주변 도로에 미치는 영향 등을 고려하여 예외사항으로 둘 수 있다.

차량의 규모를 축소하거나, 인근 지역의 버스주차장을 이용하는 것이 가능하며 이 같은 사항은 도시계획위원회(도시·건축공동위원회)에서 심의를 통하여 예외사항을 적용 받을 수 있다.

지구단위계획구역

• 용적률 산정 방법 : 일반지역과 용적률 특례 정합성 유지

- 상한용적률 = {허용용적률+(허용용적률×1.3α)} + 관광숙박시설 인센티브 용적률

※ 관광숙박시설 인센티브 용적률 = 특별법령 용적률 - 허용용적률

[용적률 운용체계(예시)]

종전	변경	특별법령 용적률 (A)	허용용적률 (B)	관광숙박시설 인센티브 용적률 (C=A-B)	상한용적률	
					일반건축물	관광숙박시설
1종일반	1종일반	200% 이하	150% 이하	50% 이하	법적용적률 2배 이하	법적용적률 2배 이하
	2종일반	250(300)% 이하	180% 이하	70[120]% 이하	200% 이하	300% 이하
	3종일반	300(400)% 이하	210% 이하	90[190]% 이하	250 이하	400% 이하
	준주거	500% 이하	310% 이하	190% 이하	400% 이하	500% 이하
	일반상업	1,300% 이하	580% 이하	720% 이하	800% 이하	1,300% 이하
2종일반	2종일반	250(300)% 이하	200% 이하	50[100]% 이하	법적용적률 2배 이하	법적용적률 2배 이하
	3종일반	300(400)% 이하	230% 이하	70[170]% 이하	250% 이하	400% 이하
	준주거	500% 이하	330% 이하	170% 이하	400% 이하	500% 이하
	일반상업	1,300% 이하	600% 이하	700% 이하	800% 이하	1,300% 이하
3종일반	3종일반	300(400)% 이하	250% 이하	50[150]% 이하	법적용적률 2배 이하	법적용적률 2배 이하
	준주거	500% 이하	350% 이하	150% 이하	400% 이하	500% 이하
	일반상업	1,300% 이하	610% 이하	690% 이하	800% 이하	1,300% 이하
일반주거	준주거	500% 이하	360% 이하	140% 이하	법적용적률 2배 이하 ★	법적용적률 2배 이하 ★
	일반상업	1,300% 이하	630% 이하	670% 이하	법적용적률 2배 이하 ★	법적용적률 2배 이하 ★
준주거	준주거	500% 이하	400% 이하	100% 이하	법적용적률 2배 이하	법적용적률 2배 이하
	일반상업	1,300% 이하	660% 이하	640% 이하	법적용적률 2배 이하 ★	법적용적률 2배 이하 ★
일반상업	준주거	500% 이하	400% 이하	100% 이하	800% 이하	800% 이하
	일반상업	1,300% 이하	800(600)% 이하	500(700)% 이하	법적용적률 2배 이하	1,600(1,300)%이하
	중심상업	1,500% 이하	930(730)% 이하	570(770)% 이하	1,000% 이하	1,500% 이하
유통상업	유통상업	1,100% 이하	600(500)% 이하	500(600)% 이하	법적용적률 2배 이하	1,200(1,100)% 이하
근린상업	근린상업	900% 이하	600(500)% 이하	300(400)% 이하	법적용적률 2배 이하	1,200(1,000)% 이하
중심상업	중심상업	1,500% 이하	1,000(800)% 이하	500(700)% 이하	법적용적률 2배 이하	2,000(1,600)% 이하
준공업	준주거	500% 이하	400% 이하	100% 이하	법적용적률 2배 이하	법적용적률 2배 이하
	일반상업	1,300% 이하	660% 이하	640% 이하	800% 이하	1,300% 이하

※ () 안은 4대문 안의 경우 적용

★ 2000. 7. 1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고, 용적률 완화를 받는 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위 내에서 상한용적률을 적용

도시환경정비구역

- 도심부 상업지역
 - 도심 역사 환경 보전정책 및 과도한 밀도 증가 등을 고려하여 현행 도시환경정비기본계획상 용적을 체계 유지
 - 기준 600%, 허용 800%(호텔도입 인센티브 포함), 상한 1,200%
- 도심부 외 상업지역
 - 마포·청량리 지역
 - 마포지역 : 기준 700%, 허용 800%, 숙박허용 960%, 상한 1,300%
 - 청량리 : 기준 800%, 숙박허용 960%, 상한 1,300%
 - ※ 도시환경정비기본계획 변경절차 선행 필요
 - 용산, 영등포, 신촌 등 : 지구단위계획 용적을 인센티브 기준 적용

용적률 특례 적용 운용절차

일반지역 : 자치구 사업계획 (변경)승인 및 건축위원회 심의·허가절차 이행

- 제2종(300%), 제3종(400%)일반주거지역 용적률 완화는 시도시계획위원회 심의절차 이행
- 건축위원회 심의 대상이 아닌 관광숙박시설에 대해서는 특별한 사유가 없는 한, 건축위원회 또는 도시계획위원회 자문을 통해 용적률 완화 적정여부 판단 도심부 외 상업지역

지구단위계획구역 및 도시환경정비구역

- 개별 사업단위로 지구단위/정비계획 수립(변경) 절차 이행

계획수립시 체크사항

「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행에 따라 운용해온 「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준」을 적용 받기 위해선 정량적 기준, 정성적 기준에 부합하여야 한다.

상대정화구역에 관한 사항

관광숙박시설은 학교보건법 제6조에 의해 학교환경위생정화구역내에서 금지하는 시설로 사업대상지가 학교보건법 제5조①항에 의해 지정된 상대정화구역, 절대정화구역에 위치한 경우 각 관할 교육지원청에서 실시하는 학교정화구역심의(월 2회)를 통과하여야 한다.

[학교환경위생정화구역 내 금지행위 및 시설의 종류]

구분	조·중·고		유지원·대학			
	절대구역	상대구역	절대구역	상대구역		
법 제 6 조 제 1 항	대기/수질/소음/진동 기준초과시설	×	×	×	×	
	총포/화약 및 고압/천연/액화석유가스제조·저장소	×	○	×	○	
	제한상영관	×	×	×	×	
	도축장/화장장/납골시설	×	×	×	×	
	폐기물수집장소	×	○	×	○	
	폐기물/폐수/축산폐수/분뇨처리시설	×	×	×	×	
	가축사체/동물가죽가공시설	×	×	×	×	
	전염병원/격리병사/격리소	×	×	×	×	
	전염병요양소/진료소	×	○	×	○	
	가축시장	×	×	×	×	
	유흥주점/단란주점	×	○	×	○	
	호텔/여관/여인숙	×	○	×	○	
	당구장	○	○	—	—	
	사행행위장/경마장 경륜/경정장(장외발매소)	×	○	×	○	
	게임제공업/인터넷컴퓨터게임시설 제공업(PC방)	×	○	—	—	
	게임물시설(미니게임기)	×	○	×	○	
	복합유통제공업	×	○	×	○	
	전화방/성기구취업소/ 키스방 등	×	×	×	×	
	영 제 6 조	특수목욕장중 증기탕	×	○	×	○
		만화가게	×	○	—	—
무도학원/무도장		×	○	×	○	
노래연습장		×	○	—	—	
담배자동판매기		×	○	—	—	
비디오물감상실소극장업	×	○	—	—		

※ 근거법 : 학교보건법, × : 절대적 금지시설, ○ : 상대적 금지시설

[학교환경위생정화구역 내 금지행위 및 시설 해제신청서]

학교환경위생정화구역내 금지행위 및 시설 해제신청서

신청인	성명	생년월일 (주민번호)	
	주소 (우편물수령지)	전화번호	
예정행위 및 시설	업종	관광숙박시설	명칭 (상호)
	소재지		
	위치	지하()지상()층 건물의 ()층 (일부, 전체)	면적(m ²)
학교환경위생정화구역 해당 학교 및 거리	학교명	출입문(M)	경계선(M)

본인은 「학교보건법」 제6조제1항 단서에 따라 학교환경위생정화구역 내 금지행위 및 시설에 대한 해제를 이와 같이 신청하며, 이 건 업무처리와 관련하여 담당공무원이 「전자정부법」 제36조 제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 아래의 담당공무원 확인사항을 확인하는 것에 동의합니다.

년 월 일

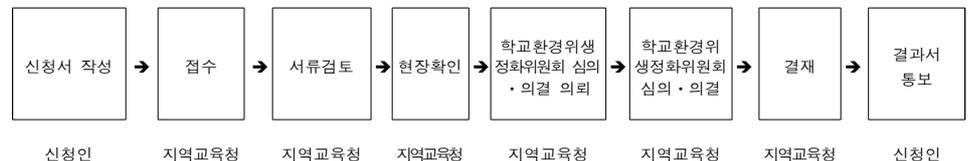
신청인

(서명 또는 인)

서울특별시○○교육지원청교육장 귀하

신청인 제출서류	1. 건축설계도면(건축물대장이 없는 경우만 제출한다) 1부 2. 해당 학교와 신청지의 위치를 파악할 수 있는 주변 약도 1부	수수료 없음
담당공무원 확인사항	1. 건축물대장 2. 토지이용계획확인서	

처리절차(처리기한 : 공휴일 제외 15일, 최대 40일)



※ 신청서 양식은 각 관할 교육지원청에 따라 상이함.

대상지 인근 주거비율에 관한 사항

「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준」에서는 대상지 반경 200m 이내에 주거비율을 산정하여 주거 비율에 따라 처리기준 및 인센티브 부여 계수를 정하도록 하였다. 이때 주거비율은 대상지 반경 200m 이내 전체 건축물 연면적 대비 주거용으로 사용되는 부분의 면적을 기준으로 하며, 주거비율 산정 시 상업지역은 적용을 제외하고, 도로(보조간선도로 이상)나 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지 등의 건너편에 위치한 건축물 및 건축물 50% 미만 저촉시에는 주거비율산정에서 제외한다.

공개공지에 관한 사항

「건축법」 제43조에 따라 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 등에서 숙박시설을 건축 시 공개공지 또는 공개 공간을 설치하여야 한다. 이때 공개공지 면적은 「건축법 시행령」 제27조의2에 따라 대지면적의 100분의 10이하의 범위에서 건축조례로 정하고 있다. 서울시의 기준은 다음과 같다.

[서울특별시 건축조례 제26조 공개공지 등의 확보]

구 분	기 준
연면적 합계 : 5천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만	대지면적의 5%
연면적 합계 : 1만㎡ 이상 ~ 3만㎡ 미만	대지면적의 7%
연면적 합계 : 3만㎡ 이상	대지면적의 10%

다만, 「건축법 시행령」 제31조제2항에 따라 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개 공지 등의 면적에 포함하지 않으며, 필로티 구조로 구획되거나 상부가 개방된 구조로 지하철 연결통로에 접하거나 다수 공중이 이용 가능한 공간으로서 건축위원회의 심의를 거쳐 지하에 설치된 부분의 면적은 2분의1만 공개 공지 등의 면적으로 산입한다 (「서울특별시 건축조례」 제26조제1항2호)

공개공지가 의무 확보가 아닌 건축물(연면적 5천㎡미만)은 0.75의 용적률 인센티브 계수를 적용하며, 법정면적을 확보시에는 0.8 , 법적면적의 25%이상 추가확보시에는 1.0의 용적률 인센티브 계수를 부여한다.

객실비율에 관한 사항

전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계로 객실 비율을 산정하며 객실비율 70% 미만 시 0.8 , 80%이상의 경우 1.0의 용적률 인센티브 계수를 부여한다.

※ 객실비율

- 객실에 해당되는 용도로 ①주차장, ②기계실·전기실 지원시설 및 복도, ③화장실 외 객실비율에서 제외
- 지원시설의 경우 기계실·전기실만 해당되는 것으로 해석하여 적용하고 있으며 그 외 사무실, 근린생활 시설(부대용도)등의 경우 지원시설 면적으로 산입하지 않는다.

교통처리에 관한 사항

서울시의 경우 버스 주·정차공간 확보 기준 등을 통해 관광숙박시설 건립에 따른 대상지 및 주변지역에 발생할 교통장애 등을 개선하고자 교통영향 분석 및 개선대책을 유도하고 있으며 이 사항을 용적을 완화 요청 시 고려 사항으로 보고 있다.

각 사업의 규모와 버스 차종의 특징을 고려하여 주차공간을 확보하여야 하며 이때 버스 차종별 차량의 크기 및 회전 반경을 반영하여 설계하여야 한다.

관련 규정

- 자동차관리법 시행규칙 별표1 : 자동차의 종류

[승합 자동차 규모별 세부 기준]

구분	경형	소형	중형	대형
승차정원	-	15인 이하	16~35인	36인 이상
길이	3.6m	4.7m	9m	9m
너비	1.6m	1.7m	-	-
높이	2.0m 이하	2.0m 이하	-	-
기타	배기량 1,000cc미만	-	-	-

- 도로의 구조·시설기준에 관한 규칙(제5조)

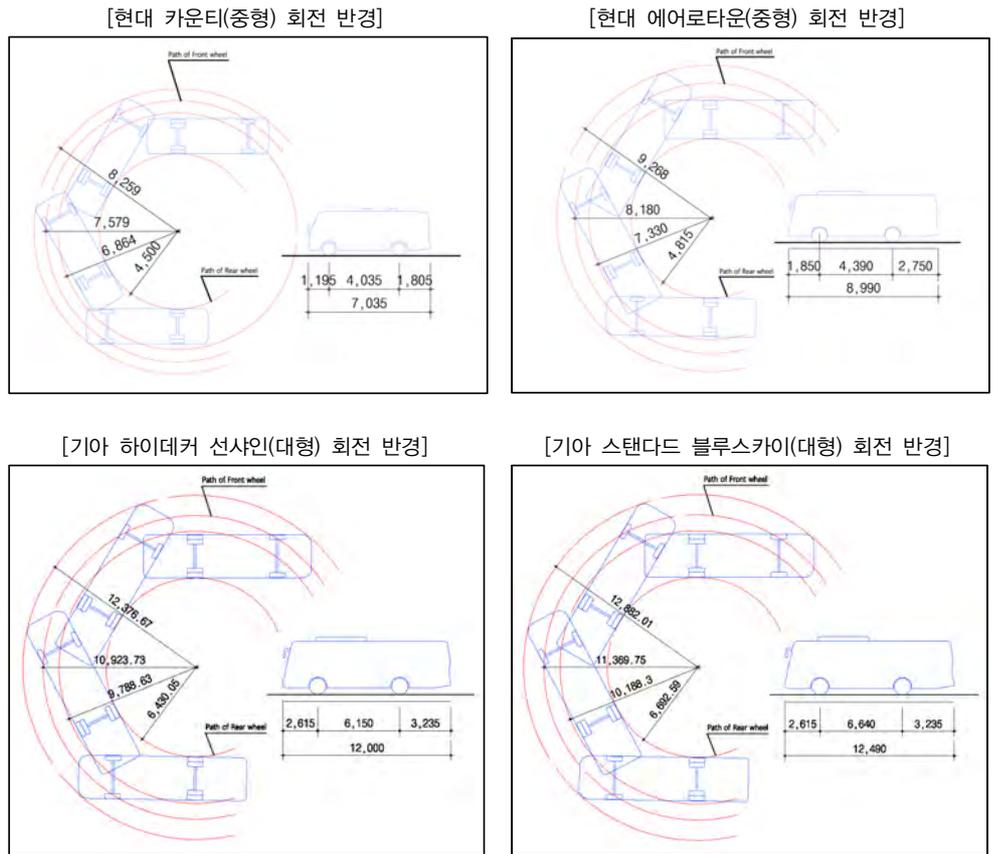
[승합 자동차 규모별 세부 기준]

구분	폭(m)	높이(m)	길이(m)	축간거리(m)	앞내민길이(m)	뒷내민길이(m)	최소 회전반지름(m)
승용자동차	1.7	2.0	4.7	2.7	0.8	1.2	6.0
대형자동차	2.5	4.0	13.0	6.5	2.5	4.0	12.0

버스 차종별 특징

차종 구분	대형	중형	소형
차량크기 (폭×길이×높이)	2,290×9,000×3,125~ 2,495×12,000×3,535	2,035×7,085×2,755	2,035×6,350×2,735
탑승인원	38명~45명	25명~29명	15명~25명
장점	• 단체객 일괄이동 용이	• 진출입 비교적 용이 • 대지 내 회차 가능	• 진출입 용이 • 주도로 통행 미영향 • 대지 내 회차 가능 • 기동성 우수
단점	• 대지내 넓은 정차 공간 확보필요 • 대지 내 회차가 불가함 • 진출입시 넓은 회전반경에 의해 주도로(종로) 2개차선에 영향이 미치므로 교통정체 유발	-	• 운송능력 낮음

회전 반경 예시



시중에 가장 많이 보급된 차종을 기준으로 검토해 보았을 때 중형버스는 약 8~9m 이상의 회전반경이 필요하며, 대형버스의 경우 최소 12m 이상의 회전반경이 필요한 것으로 나타났다.

특히 대형버스의 경우 차량 주차공간과 회전 공간 확보를 위해 대상지에 상당한 면적을 반영하여야 하기 때문에 설계 시 면밀히 검토하여야 할 필요성이 있다.

※ 관계기관 주관부서 협의 시 중요 check 사항

지정용도에 관한 사항

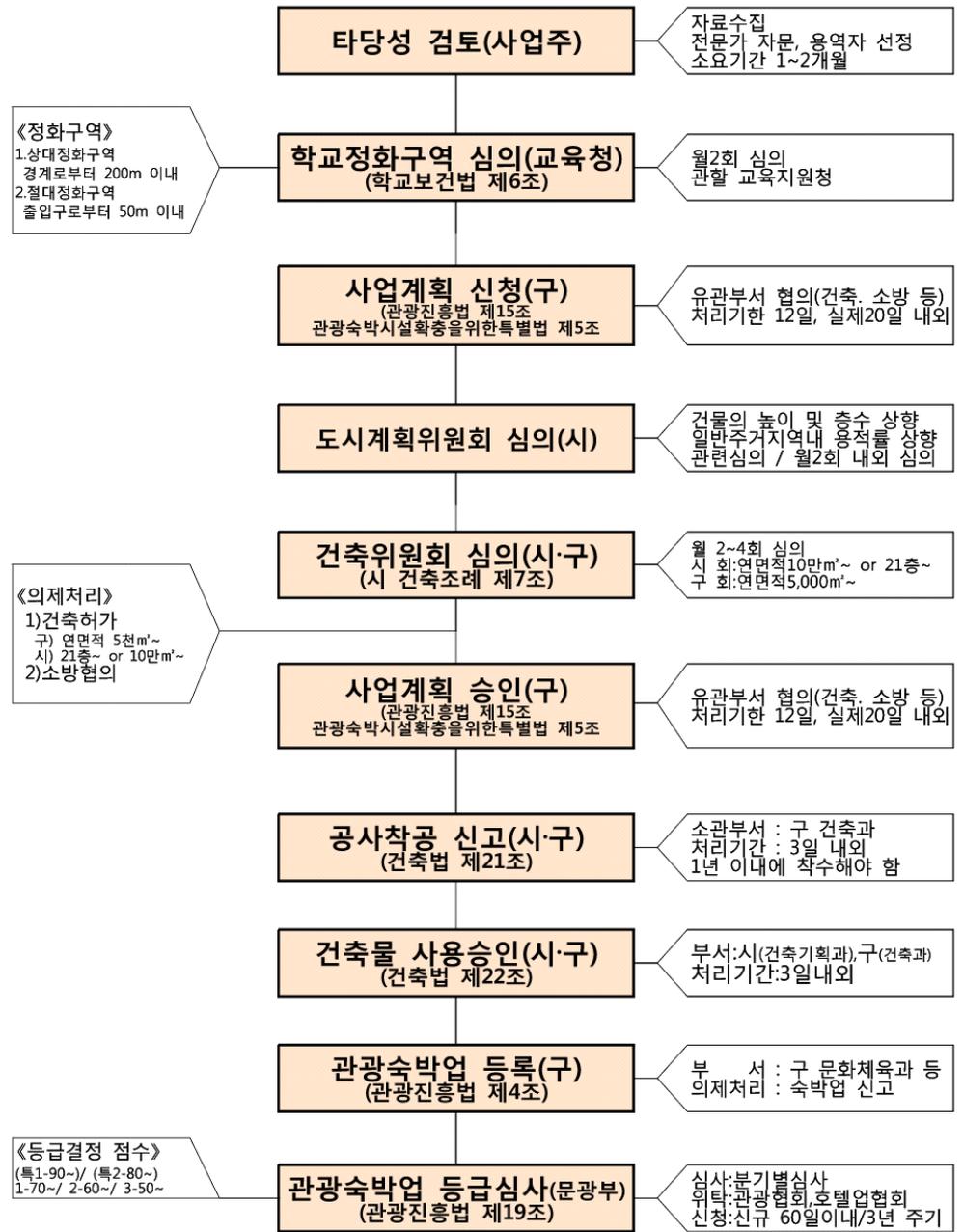
지구단위계획에 의하여 지구단위계획구역의 지정목적, 용도지역·용도지구의 특성을 고려하여 지정용도, 허용용도, 권장용도, 불허용도를 지정할 수 있다. 사업지가 지구단위계획 구역 내에 속한 경우 관광숙박시설의 가능 유무를 검토하여야 하며 검토결과에 따라 지구단위계획을 변경해야 할 경우도 있다.

관광숙박시설의 경우 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 의해 인센티브 용적률을 부여받을 수 있기 때문에 지구단위계획 수립 및 변경 시 지정용도로 지정하여 인센티브 용적률 적용 후 용도변경을 되도록 금지하도록 하고 있다. 또한 건축허가 시 권장용도 이행을 담보로 용적률 인센티브 등을 받았을 경우 건축물대장에 권장용도(예시용도 포함)를 표시하고 유지 관리하여야 한다.

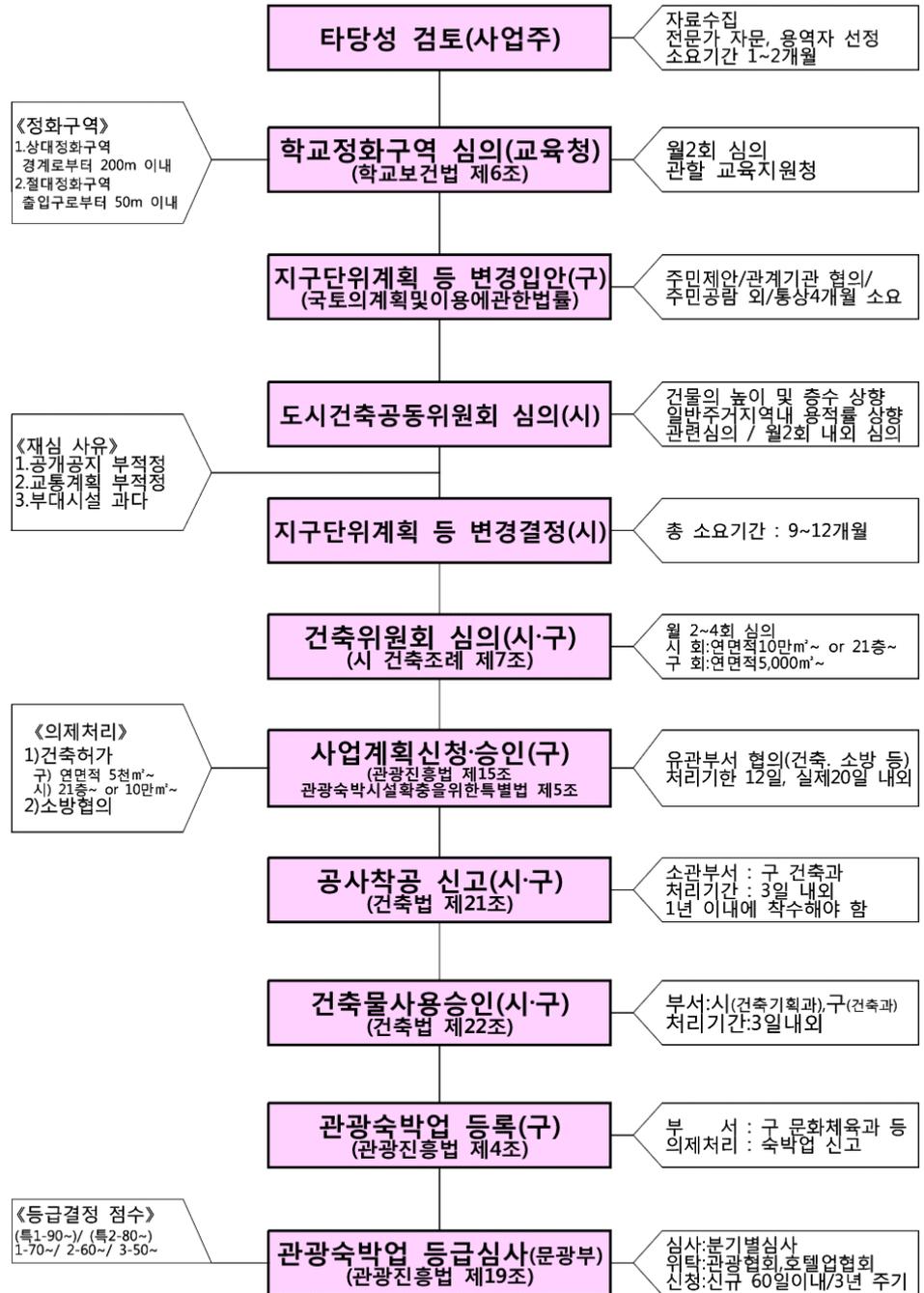
※ 특별법에 의한 인센티브를 적용한 사항으로 지정용도 지정을 통한 건축용도 제한 의미

IV. 인허가 Process 및 주요사항

일반지역 인허가 Process



지구단위계획구역(도시환경정비구역) 인허가 Process



특별법 경과조치

사업계획승인등의 효력에 관한 경과조치

사업계획승인 등은 이 법의 유효기간이 지난 후에도 「관광진흥법」 제4조제1항에 따른 등록 또는 변경등록 시까지 그 효력을 가지며 그 효력을 가지는 동안에는 제10조부터 제15조까지를 적용

유효기간 이후 사업계획 변경에 관한 경과조치

사업계획승인 등을 받은 자가 이 법의 유효기간이 지난 후에 그 사업계획을 변경하고자 할 경우에는 「관광진흥법」 제15조를 적용

특별법 유효기간

「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」은 2015년 12월 31일 까지 한시적으로 운용된다.

※ 현재(2014. 07.) 서울시에서 유효기간 종료 시점 사업의 특별법 적용에 대한 사항은 세부 논의 중

인허가 진행시 주요사항

관광숙박업 사업처리 절차

처리 절차	주요 내용
① 사업계획의 승인 신청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제출자 : 사업자 ○ 접수 및 처리기관 : 구청장 ○ 처리기간 :12일 <ul style="list-style-type: none"> - 건설계획서 2부(건설장소, 총부지면적 및 토지이용계획, 공사계획, 공사자금 및 조달방법, 시설별층별 면적 및 시설내용, 조감도) - 신청인(법인인 경우 대표자 및 임원의 성명, 주민등록번호를 기재한 서류 - 부동산의 소유권 또는 사용권을 증명하는 서류 - 분양 또는 회원모집계획 개요서 2부(분양 또는 회원 모집하는 경우만) - 인허가 등 의제를 받거나 신고하려는 경우 해당법령에서 제출토록 한 서류 - 신고를 이미 하였거나 인허가 등을 받은 경우는 이를 증명하는 서류
② 서류검토	○ 관련 시군구 및 관련과 협의(처리기간에서 제외)
③ 사업계획 승인	<ul style="list-style-type: none"> ○ 승인권자 : 구청장 ○ 승인시 의제 처리 <ul style="list-style-type: none"> - 농지전용 허가, 산지전용 허가신고, 입목벌채 등의 허가신고 - 사방지 지정 해제, 초지전용 허가 - 하천공사 등의 허가실시계획의 인가, 하천 점용허가 - 공유수면 점용사용허가, 사도개설의 허가 - 개발행위의 허가, 분묘의 개장신고·허가
④ 사업계획 승인 통보	○ 구청장 ⇒ 사업자
⑤ 건축허가	○ 사업자(건축법에 의한 개별허가)

처리 절차	주요 내용
⑥ 착공 및 준공	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업자 ○ 사업계획승인을 받은 날로부터 2년 이내 착공, 착공한 날부터 5년 이내 준공
⑦ 관광호텔 등록신청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업자 ⇒ 구청장 ○ 처리기간 : 7일 ○ 구비서류(시행규칙 제2조) <ul style="list-style-type: none"> - 사업계획서 1부 - 신청인(법인의 경우 대표자 및 임원)의 성명, 주민등록번호를 기재한 서류 1부 - 부동산의 소유권 또는 사용권을 증명하는 서류 - 회원모집계획인 호텔콘도가 저당권이 설정된 경우, 보증보험가입 증명서류 - 외국인투자 증명 서류(외국인 투자기업의 경우) - 사업계획승인을 얻은 사업에 포함된 부대영업을 하기 위하여 다른 법령의 규정에 의하여 소관관청 신고를 하였거나 인허가를 받은 경우 증명서류 (등록시 의제 처리되는 서류 제외) - 신고, 인허가 의제 처리되는 경우 신고서 또는 신청서와 그 첨부서류 1부 - 의제 처리되는 사항의 신고, 인허가를 받은 경우 증명하는 서류 1부. - 시설의 평면도 및 배치도 각 1부 - 시설별 일람표(별지2호 서식) 각 1부
⑧ 관광숙박업 등록심의 위원회심의	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자치구 관광숙박등록심의위원회 ○ 위원회 심의 시 다음사항 일괄 허가 또는 신고한 것으로 봄 <ul style="list-style-type: none"> - 공중위생관리법에 의한 숙박업, 목욕장업, 아미용업, 세탁업의 신고 - 식품위생법에 의한 식품접객업의 허가 또는 신고 - 주세법에 의한 주류판매업의 허가 또는 신고 - 외국환거래법에 의한 환전업무의 등록 - 담배사업법에 의한 담배소매인의 지정 - 학교보건법에 의한 유흥시설 설치 인정(학교환경위생정화구역에서 경우만) - 체육시설의 설치이용에 관한 법률에 의한 체육시설업의 신고 - 해상교통안전법에 의한 해상레저 활동의 허가 - 의료법에 의한 부속의료기관의 개설신고 또는 허가
⑨ 관광숙박업 등록통보	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구청장 등록증 교부 ⇒ 사업자
⑩ 영업개시	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업자(등록 후 60일 이내에 등급결정 신청)

관광호텔 등록 절차

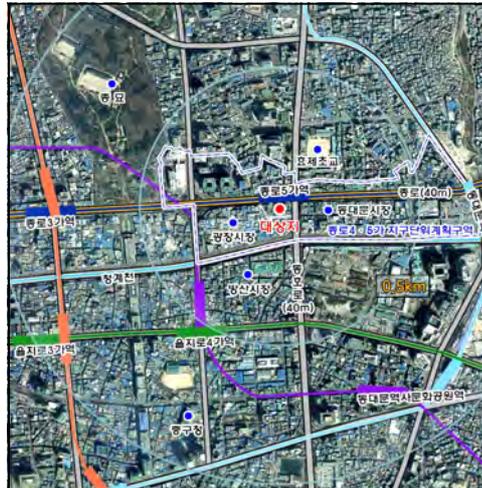
구 분	관련법규	담당기관 · 부서	비 고
토지취득	관광진흥법 국토기본법 수도권정비계획법 국토의계획및이용에관한법 서울시도시계획조례 지구단위계획 등	소관행정기관	· 건축가능 지역 · 상업지역 · 일반주거지역 · 준공업지역 · 자연녹지지역
사업계획 승인신청	관광진흥법 제15조 동법시행령제10조	자치구청장	
사업계획승인	관광진흥법 제15조 동법시행령제13조	자치구청장	
건축허가 및 공사시행	건축법 서울시건축조례 서울시도시계획조례	자치구청장	· 규모에 따라 건축심의, 교통영향분석개선대책 수립
관광숙박업 등록신청	관광진흥법제4조 동법시행규칙제2조	자치구청장	
등록심의	관광진흥법제17조 동법시행령제3조	등록심의위원회 (자치구)	· 관광호텔업 등록기준
등급판정	관광진흥법제19조 동법시행령제22조	문체부/ 관광호텔협회	· 특1·2급, 1~3등급(5단계)
등록증교부	관광진흥법제4조	자치구청장	
사업시행	공중위생관리법 외환관리법 관광진흥법 식품위생법, 주세법 지방세법등	소관행정기관의 장	· 호텔오픈 및 영업개시

관광호텔 인허가 사례

▶ 종로구 종로5가 138-4번지

- 위 치 : 종로구 종로5가 138-4번지
- 건축규모 : 지하4층/지상20층, 연면적 17,792.76㎡
- 객 실 수 : 360실
- 용 적 률 : 1,107.21% (법정 : 1,132% 이하)

위 치 도



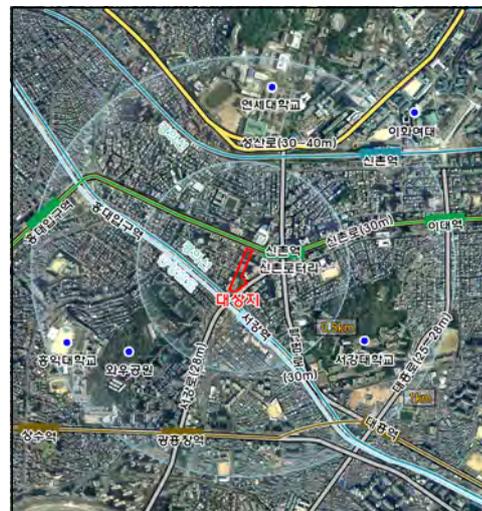
건축계획(안)



▶ 마포구 노고산동 57-53번지 일원

- 위 치 : 마포구 노고산동 57-53번지 일원
- 건축규모 : 지하4층/지상20층, 연면적 21,001.98㎡
- 객 실 수 : 371실
- 용 적 률 : 959.06%

위 치 도



건축계획(안)



▶ 인천시 부평구 청천동 425-4 일대

- 위 치 : 인천시 부평구 청천동 425-4 외 5필지
- 건축규모 : 지하2층/지상11층, 연면적 22,447.99㎡
- 객 실 수 : 189실
- 용 적 률 : 341.42%

위 치 도



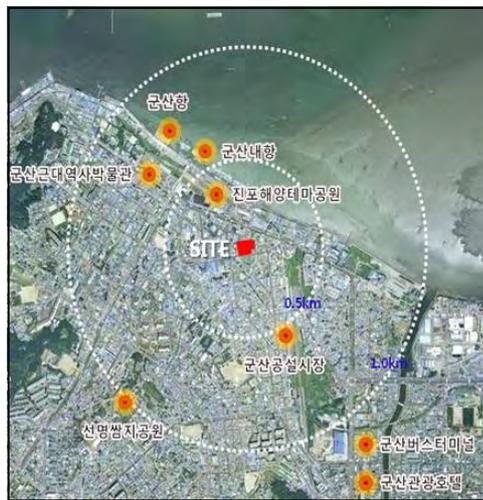
건축계획(안)



▶ 전라북도 군산시 장미동 28-3번지 일대

- 위 치 : 전라북도 군산시 장미동 28-3번지 외 5필지
- 건축규모 : 지하1층/지상18층, 연면적 18,910.35㎡
- 객 실 수 : 222실
- 용 적 률 : 292.6%

위 치 도



건축계획(안)



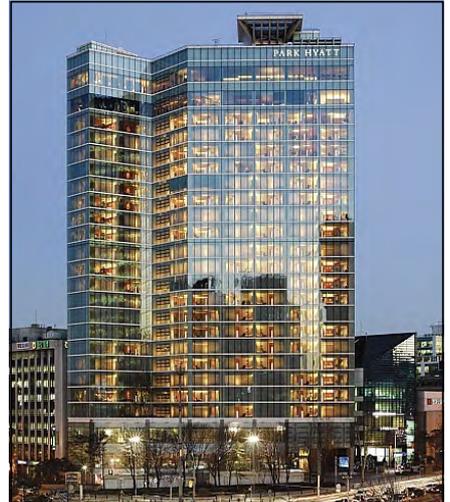
▶ 강남구 대치동 995-14 일대 (파크하이얏트호텔)

- 위 치 : 강남구 대치동 995-14 외 3필지
- 건축규모 : 지하4층/지상24층, 연면적 23,450m²
- 객 실 수 : 185실
- 용 적 률 : 1,037.54%

위 치 도



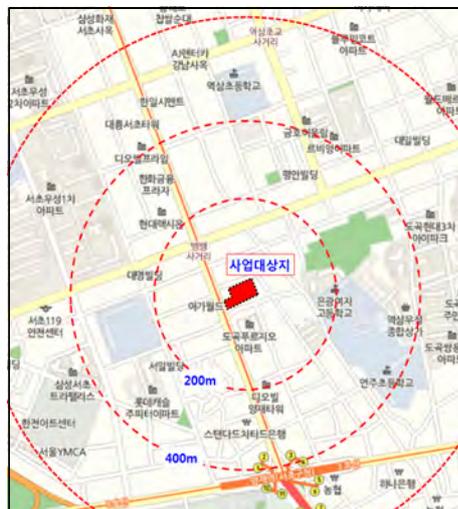
건축계획



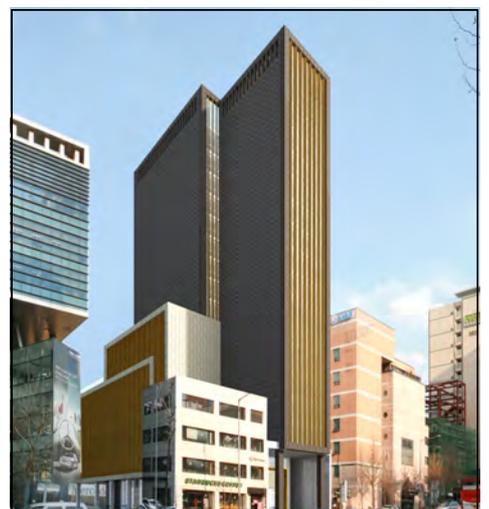
▶ 강남구 도곡동 946-12외 1필지

- 위 치 : 강남구 도곡동 946-12외 1필지
- 건축규모 : 지하5층/지상18층, 연면적 12,594.28m²
- 객 실 수 : 146실
- 용 적 률 : 488.08% (172.52% 완화 적용)

위 치 도



건축계획(안)



▶ 강남구 역삼동 776-19번지

- 위 치 : 강남구 역삼동 776-19
- 건축규모 : 지하3층/지상13층, 연면적 5,244.75㎡
- 객 실 수 : 101실
- 용 적 률 : 383.22% (133.22% 완화 적용)

위 치 도



건축계획(안)



▶ 강서구 등촌동 505-7번지

- 위 치 : 강서구 등촌동 505-7번지
- 건축규모 : 지하3층/지상11층, 연면적 2,881.24㎡
- 객 실 수 : 50실
- 용 적 률 : 449.99% (133.22% 완화 적용)

위치도



조감도



V. 맺음말

2012년 1월에 제정된 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」은 관광 콘텐츠 다변화에 따른 해외관광객의 폭발적증가로 인한 관광객의 수요 충족 및 관광숙박시설 신규 확충에 대한 민간투자 활성화 등을 위해 제정되었다. 이에 따라, 침체된 부동산시장에서도 서울시 및 전국 주요 도시들의 관광숙박시설 사업은 활성화 되고 있는 추세이다.

관광숙박시설의 꾸준한 수요와 용적률 인센티브 및 행정절차 간소화 정책 등으로 인하여 관광숙박시설 사업은 중소규모의 개발사업을 추진하는 사업자들에게 지속적인 관심을 받을 것으로 기대된다.

하지만, 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」은 한시법으로 2015년 12월 31일까지 운용될 예정으로 각 지자체에서도 이를 인지하여 되도록 빠른 시일 내에 사업을 진행할 것을 독려하고 있다. 그러나 최근 급증하는 해외관광객의 수요와 앞으로의 전망을 고려했을 때, 관광숙박시설의 수요는 꾸준히 필요할 것으로 사료되며 이에 따라 특별법의 유효기간이 연장 될 가능성을 배제할 수는 없다고 기대된다.

참고자료

- 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(2014) - 서울시
- 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2014) - 서울시
- 중장기 숙박수요 및 공급전망(2014) - 문화관광연구원
- 관광동향에 관한 연차보고서(2012) - 관광지식정보시스템
- 서울특별시 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr>)
- 법제처 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>)



Annex

첨 부

- 첨부1. 관광사업 및 관광호텔사업의 환경 변화
 - 관광산업의 환경변화
 - 관광산업의 인프라조성
 - 호텔(숙박시설)사업의 종류

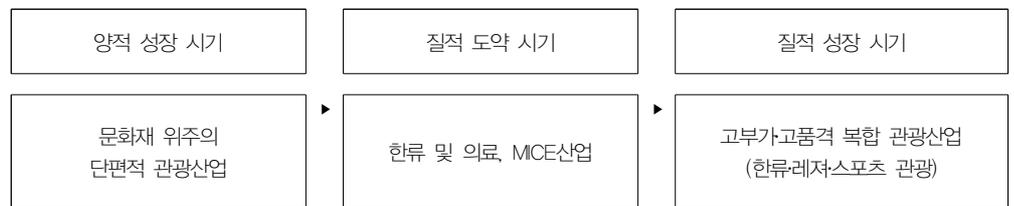
- 첨부2. 호텔등급 결정·평가기준
 - 호텔업 등급결정기준
 - 호텔업 등급평가기준

첨부1. 관광산업 및 관광호텔사업의 환경 변화

관광산업의 환경변화

한국에서의 관광은 문화재 위주의 관광산업에서 한류에 기인한 문화콘텐츠 발달에 따른 문화관광산업으로 발전하고 있으며, 그 영향으로 지역관광명소가 새로이 발생되고 있고 방송콘텐츠 제작 스튜디오 관광 및 음악 프로그램 제작 방청 등 한국의 관광은 다변화 되어 가고 있다.

관광산업의 발전 방향



※ 마이스 산업 [MICE] : 국제경제/무역회의(Meeting), 포상관광(Incentives), 컨벤션(Convention), 전시회(Exhibition)의 머리글자를 딴 용어로, 폭넓게 정의한 전시·박람회와 산업을 말한다.

이러한 관광 콘텐츠 다변화에 따라 관광객 수도 2008년을 기점으로 폭발적으로 증가하고 있으며, 해외 관광객 유치를 위하여 관광 인프라 조성에도 심혈을 기울이고 정책에 반영하여 관광산업 활성화에 기여하고 있다.

[연도별 외국인 관광객 입국현황]

(단위 : 명, %)

연도	외국인 관광객 수	성장률	연도	외국인 관광객 수	성장률
1993	3,331,226	3.1	2003	4,752,762	-11.1
1994	3,580,024	7.5	2004	5,818,138	22.4
1995	3,753,197	4.8	2005	6,022,752	3.5
1996	3,683,779	-1.8	2006	6,155,046	2.2
1997	3,908,140	6.1	2007	6,448,240	4.8
1998	4,250,216	8.8	2008	6,890,841	6.9
1999	4,659,785	9.6	2009	7,817,533	13.4
2000	5,321,792	14.2	2010	8,797,658	12.5
2001	5,147,204	-3.3	2011	9,794,796	11.3
2002	5,347,468	3.9	2012	11,140,028	13.7

※ 2012 관광동향에 관한 연차보고서(관광지식정보시스템)

[연도별 외국인 관광객 입국현황]

(단위 : 명, %)

국적	외국인 관광객 수		성장률	구성비	
	2011년	2012년			
계	9,794,796	11,140,028	13.7	100.0	100.0
아시아주	7,662,129	8,887,132	16.0	78.2	79.8
일본	3,289,051	3,518,792	7.0	33.6	31.6
중국	2,220,196	2,836,892	27.8	22.7	25.4
대만	428,208	548,233	28.0	4.4	4.9
홍콩	280,849	360,027	28.2	2.9	3.2
태국	309,143	387,441	25.3	3.2	3.5
말레이시아	156,281	178,082	13.9	1.6	1.6
필리핀	337,268	331,346	-1.8	3.4	3.0
인도네시아	124,474	149,247	19.9	1.3	1.3
싱가포르	124,565	154,073	23.7	1.3	1.4
중동	104,163	122,191	17.3	1.1	1.1
미주	827,383	876,149	5.9	8.4	7.9
미국	661,503	697,866	5.5	6.8	6.3
캐나다	122,223	128,431	5.1	1.3	1.2
유럽	681,025	717,315	5.3	7.0	6.4
영국	104,644	110,172	5.3	1.1	0.1
독일	99,467	102,262	2.8	1.0	0.9
프랑스	69,459	71,140	2.4	0.7	0.6
이탈리아	26,442	28,941	9.5	0.3	0.3
러시아	154,835	166,721	7.7	1.6	1.5
대양주	155,654	166,304	6.8	1.6	1.5
호주	122,494	128,812	6.8	1.3	1.5
뉴질랜드	26,608	29,546	5.2	0.3	1.2
아프리카	36,979	41,236	11.5	0.4	0.4
남아프리카공화국	9,833	10,298	4.7	0.1	0.1
국적미상	203	143	-29.6	0.0	0.0
교포	327,260	329,558	0.7	3.3	3.0

※ 2012 관광동향에 관한 연차보고서(관광지식정보시스템)

관광산업의 인프라 조성

한국의 관광산업은 통계자료에서 확인하듯이 서울이라는 문화도시에 편중되어 있으며, 관광인프라 조성 또한 서울에 편중되어 설치되는 게 현실이다. 하지만 서울시내에서도 폭발적으로 증가되는 관광객을 수용할 수 있는 숙박시설이 부족함에 따라 정책적으로 숙박시설설치를 장려하기 위해 특별법(관광숙박시설 확충을 위한 특별법 제정 2012.01.26 , 시행 2012.07.27) 까지 제정하여 숙박시설의 설치를 적극적으로 권장하고 있다.

[관광호텔 등록 현황]

(단위 : 개소)

구분	특1등급		특2등급		1등급		2등급		3등급		등급미정		계	
	업체	객실	업체	객실	업체	객실	업체	객실	업체	객실	업체	객실	업체	객실
서울	21	10,370	28	6,437	32	3,767	22	1,289	14	750	32	2,974	149	25,587
부산	6	2,389	4	245	14	1,116	12	535	11	1,585	3	377	50	6,247
대구	4	999	2	114	2	105	-	-	-	-	12	724	20	1,942
인천	3	1,020	5	1,264	1	94	12	664	9	387	16	681	46	4,110
광주	2	325	2	198	5	305	6	291	1	44	3	113	19	1,276
대전	1	174	2	409	4	239	4	144	4	135	3	406	18	1,507
울산	2	491	1	75	-	-	2	144	-	-	3	108	8	818
경기	2	506	5	761	20	1,651	17	916	17	918	30	1,589	91	6,341
강원	7	1,872	6	875	13	845	2	97	2	114	7	570	37	4,373
충북	1	328	1	180	15	1,070	1	30	3	103	2	45	23	1,756
충남	-	-	3	467	1	60	7	318	1	47	5	254	17	1,146
전북	1	118	2	277	5	377	8	373	3	112	5	290	24	1,547
전남	2	667	1	46	7	474	3	89	1	53	22	1,206	36	2,535
경북	5	1,627	4	656	15	867	10	514	9	402	4	179	47	4,245
경남	2	487	4	478	12	1,060	8	427	2	86	13	662	41	3,200
제주	12	3,622	4	399	18	1,655	6	370	4	228	10	536	54	6,810
계	71	24,995	74	12,881	164	13,685	120	6,201	81	4,964	170	10,714	680	73,440

※ 2012 관광동향에 관한 연차보고서(관광지식정보시스템)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 규제하고 있는 사항에도 불구하고 관광진흥법에 따른 관광호텔의 경우 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역, 자연녹지지역에서도 설치가 가능하도록 언급하고 있다.

※ 관광진흥법 제15조 및 시행령 제14조

[관광숙박시설 설치가능 용도지역]

용도지역 구분		국토의 계획 및 이용에 관한 법률		서울시 조례	관광진흥법
		법 허용	도시·군계획 조례 위임		
주거지역	제1종전용주거지역	-	-	-	-
	제2종전용주거지역	-	-	-	-
	제1종일반주거지역	-	-	-	○
	제2종일반주거지역	-	-	-	○
	제3종일반주거지역	-	-	-	○
	준주거지역	○	○	-	○
상업지역	중심상업지역	○	○	-	-
	일반상업지역	○	○	-	-
	근린상업지역	○	○	-	-
	유통상업지역	○	○	-	-
공업지역	전용공업지역	-	-	-	-
	일반공업지역	-	-	-	-
	준공업지역	○	○	-	○
녹지지역	보전녹지지역	-	-	-	-
	생산녹지지역	-	-	-	-
	자연녹지지역	-	○	○	○
관리지역	보전관리지역	-	-	-	-
	생산관리지역	-	-	-	-
	계획관리지역	○	○	-	-
농림지역		-	-	-	-
자연환경보전지역		-	-	-	-

호텔(숙박시설)사업의 종류

숙박시설의 종류로는 크게 건축법 규정에 의한 일반숙박시설과 관광진흥법에 의한 관광숙박시설로 분류가 가능하며, 인센티브 적용이 가능한 사업은 관광진흥법에 의한 관광숙박시설 설치시만 적용이 가능하다.

관광숙박시설은 관광진흥법상 호텔업과 휴양콘도미니엄업으로 구분되며, 호텔업은 관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업, 소형호텔업, 의료관광호텔업으로 구분하고 있다.

[관광숙박시설 확충을 위한 특별법 제2조]

구 분	내 용
호텔업	· 「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업을 말한다.
호텔업자	· 호텔업을 경영하는 자로서 「관광진흥법」 제4조제1항에 따라 등록된 자를 말한다.
호텔시설	· 호텔업을 경영하는 데 필요한 객실과 대통령으로 정하는 그 부대시설을 말한다.

[관광숙박시설 확충을 위한 특별법 제2조]

구 분	내 용			
일반숙박시설 및 생활숙박시설	건축법 적용(건축허가사항)			
숙 박 시 설	관 광 숙 박 시 설	호 텔 업	관광호텔	관광진흥법 적용 (관광진흥법 시행령 제2조1항2호)
		수상관광호텔		
		한국전통호텔		
		가족호텔		
		호스텔		
		소형호텔		
		의료관광호텔		
	휴양 콘도미니엄	-		
다중생활시설	건축법 적용(건축허가사항)			
※ 다중생활시설 중 바닥면적 500㎡미만 경우에는 제2종근린생활시설에 해당				

첨부2. 호텔등급 결정·평가 기준

호텔업 등급결정기준(관광진흥법 제25조제2항)

구분	특1등급	특2등급	1등급	2등급	3등급
결정기준 (만점기준)	90% 이상	80% 이상	70% 이상	60% 이상	50% 이상

호텔업 등급평가기준(호텔업 등급결정기관 등록 및 등급결정에 관한 요령 제7조)

공용공간 및 서비스부문(205점)

평가내용	평가기준	평가지침
가. 호텔 안내 및 주차시설	20	
1) 호텔의 안내판 ※ 호텔의 진입로, 출입구 등 외부에서 출입하는 고객의 이용 편의성을 고려한 안내판	설치(5.0) 부분설치(3.0) 미설치(0.0)	○ 진입로 및 출입구 안내판 설치(5) ○ 진입로 또는 출입구 안내판 설치(3) ○ 진입로 및 출입구 안내판 미설치(0)
2) 보안시설 설치 및 관리 ※ 차량 및 고객의 안전관리를 위한 주차장내 보안시설(폐쇄회로 등) 설치 및 운영 상태	우수(5.0) 양호(4.0) 보통(3.0) 미흡(2.0)	○ 주차장법 시행규칙에 명시된 보안시설 설치 및 관리법을 준수함(5) ○ 보안시설 설치 및 관리가 미흡함(2) ※ 폐쇄회로를 포함한 방범설비 설치, 관리 (주차장법 시행규칙) · 주차장 바닥 면으로부터 170cm 높이 사물 식별 가능 · 폐쇄회로TV와 녹화장치 모니터수 일치 · 선명한 화질 유지 관리 및 촬영된 자료 1개월 이상 보관 준수
3) 주차의 편리성 ※ 승합차버스주차 시 주차 편리성	우수(5.0) 양호(4.0) 보통(3.0) 미흡(2.0)	① 개별 주차공간(주차구획선)의 확보 ○ 개별 주차공간(주차구획선)의 충분한 확보(3) ○ 개별 주차공간이 일반적인 경우(2) ○ 개별 주차공간이 협소한 경우(1) ※ 주차장의 주차구획(주차장법 시행규칙) · 평행주차형식: 경형 1.7×4.5, 일반형 2.0×6.0 · 평행주차형식 외: 경형 2.0×3.6, 일반형 2.3×5.0 ② 주차공간과 비상구, 엘리베이터 등과의 동선 적절성 ○ 주차공간에서 비상구, 엘리베이터까지의 동선이 적절함(2) ○ 동선이 적절하지 못함(1)
4) 주차장 관리요원의 서비스 상태 ※ 주차서비스(차량안내 등)의 신속성 여부, 주차요원의 친절성 및 복장상태 등 ※ 열쇠 보관의 관리상태, 장애인 노약자 승차 시 서비스 등 영접 서비스의 만족도	우수(5.0) 양호(4.0) 보통(3.0) 미흡(2.0)	① 주차서비스(차량안내 등)의 신속성 여부 ○ 장애인 및 노약자 승차시 주차요원이 직접 다가와서 친절하고 신속하게 응대하는 경우(3) ○ 주차서비스 제공의 신속성이 미흡함(1) ② 주차요원의 복장구비 및 상태 ○ 주차요원이 유니폼을 착용하고 정갈한 옷매무새를 하고 있는 경우(2) ○ 주차요원이 호텔 직원임을 식별할 수 없는 옷을 착용하고 있는 경우(1)

평가내용	평가기준	평가지침
나. 현관 및 로비	60	
1) 로비의 인락감 및 품위유지 상태 ※ 휴식공간 및 개인을 위한 공간 구비 여부 ※ 전체적인 분위기와 인테리어 및 장식의 조화 ※ 로비의 바닥, 벽면, 천장, 현관 유리문, 현관턱자 등의 청결 및 관리상태	우수(20.0) 양호(15.0) 보통(12.0) 미흡(9.0)	① 로비의 공간 ○ 넓고 충분한 휴식공간 및 개인을 위한 공간이 확보됨(10) ○ 휴식공간 및 개인을 위한 공간이 협소함(4) ○ 휴식공간 및 개인을 위한 공간이 없음(0) ② 전체적 분위기와 조화성 ○ 호텔의 특색을 반영한 훌륭한 품질의 인테리어 (그림, 조각 등 미술품 구비)와 장식으로 이루어진 경우(5) ○ 심플한 분위기의 인테리어와 장식으로 이루어진 경우(3) ○ 최소한의 인테리어와 장식으로 이루어진 경우(1) ③ 로비의 청결 및 관리상태 ○ 로비의 바닥, 벽면, 천장 등에 얼룩이나 오물이 없음(5) ○ 로비의 바닥, 벽면, 천장 등에 얼룩이나 오물이 발견된 경우(0)
2) 로비의 면적 ※ 100실미만은 33㎡, 200실미만은 66㎡, 300실미만은 100㎡, 300실 이상은 150㎡를 기준면적으로 적용	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(5.0) 미흡(3.0)	○ 기준면적의 120%이상 확보(10) ○ 기준면적의 110%이상 확보(8) ○ 기준면적의 100%이상 확보(5) ○ 기준면적의 미만 확보(3)
3) 종사원의 복장 및 용모 ※ 호텔의 테마와 어울리는 종사원의 복장 및 두발 등 용모 상태, 유니폼 상태 (유니폼의 재질, 디자인, 계절별 유니폼 제공 여부)	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(5.0) 미흡(2.0)	① 유니폼 상태 ○ 호텔에 특성화 된 최고급 수준의 유니폼을 착용한 경우(5) ○ 적절한 디자인의 유니폼을 착용한 경우(3) ○ 유니폼 착용이 미흡한 경우(1) ② 용모의 단정상태: 두발, 손톱, 옷매무새 ○ 두발, 손톱, 옷매무새 등이 단정한 경우(5) ○ 용모상태가 단정하지 않음(2)
4) 현관 및 로비 종사원의 기능상태 ※ 당직 지배인, 도어맨, 벨맨, 컨시어지, GRO, Valet	(10.0) (8.0) (6.0) (4.0)	① 당직지배인 서비스 ○ 당직지배인 있음(2) ○ 당직지배인 없음(0) ② 도어맨, 벨맨 서비스 ○ 택시 호출서비스, 수화물확인 및 차에 싣는 서비스가 제공되며 신속성, 친절성이 우수함(3) ○ 서비스 제공이 미흡함(1) ○ 서비스되지 않음(0) ③ 컨시어지, GRO 서비스 ○ 컨시어지 또는 GRO 서비스가 제공되며 친절성, 신속성이 우수함(3) ○ 서비스 제공이 미흡함(1) ○ 서비스되지 않음(0) ④ Valet Parking 서비스 ○ 서비스 제공(2) ○ 서비스되지 않음(0)
5) 고객 수화물 보관 서비스 ※ 고객의 수화물을 신속하고 친절하게 처리하는 과정, 고객수화물 서비스 관리 교육 실시 여부 등	우수(5.0) 미흡(2.0)	○ 신속하고 정확한 수화물의 보관이 이루어짐(5) ○ 수화물 보관 서비스 제공이 미흡함(2) ○ 서비스되지 않음(0)

평가내용	평가기준	평가지침
6) 화장실의 유지관리 상태 ※ 내부시설 및 편의용품의 청결 및 유지 관리상태 등	우수(5.0) 미흡(2.0)	○ 시설을 모두 구비하였으며 유지 관리상태가 양호함(5) ○ 최소용품만 갖추었으며 유지 관리상태가 미흡함(2) ※ 내부시설: 세면대, 거울, 변기, 핸드 드라이어, 파우더 룸, 기저귀 교환대 등 ※ 편의용품: 비누, 타월 또는 종이타월, 방향제, 손소독제 등
다. 프런트데스크	75	
1) Information Reception 기능을 위한 적정 인력 확보(최근 1년간 근무 스케줄 확인)	(5.0) (3.0)	○ 3교대 근무 이상(5) ○ 2교대 근무(3)
2) 환전서비스 여부	(5.0) (0.0)	○ 환전 서비스 제공(5) ○ 환전 서비스 미제공(0)
3) 고객에 대한 서비스 기록관리 상태 ※ 재방문 고객에 관한 관리, 고객의 성향별 선호도를 파악할 수 있는 정보 관리상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(4.0) 미흡(2.0)	○ 재방문 고객에 관한 관리, 고객의 성향별 선호도를 파악할 수 있는 정보 관리상태가 우수함(10) ○ 재방문 여부 등 최소한의 고객 정보를 관리함(4) ○ 고객 서비스 기록관리를 하지 않음(2)
4) 프런트 근무자의 능력 및 근무자세 ※ 업무숙지능력, 어학실력 (영어일어외의 특수외국어 구사여부) ※ 인사 태도, 말투, 역량 어조, 용어선택 등	우수(15.0) 양호(12.0) 보통(9.0) 미흡(6.0)	① 근무자의 어학 능력 ○ 프런트 근무자가 외국인과 효율적으로 의사소통이 가능한 경우(5) ○ 프런트 근무자가 외국인과 제한된 의사소통이 가능한 경우(3) ○ 프런트 근무자가 외국인과 의사소통이 불가능한 경우(0) ② 업무숙지 능력 ○ 담당업무에 대한 전문적 지식을 가지고 있어 정확하고 충실하게 설명을 하는 경우(5) ○ 담당업무에 대한 숙지능력이 다소 미흡한 경우(2) ○ 담당업무에 대해 설명하지 못함(0) ③ 종업원의 복장과 용모 ○ 명찰 및 지정된 유니폼을 착용하고 복장, 두발 등이 단정한 경우(5) ○ 유니폼은 착용하였으나 복장 혹은 두발 등이 단정하지 않은 경우(2) ○ 유니폼 착용을 하지 않은 상태(0)
5) 프런트 근무자의 서비스 상태 ※ 체크인, 체크아웃, 미니바 확인 간소화, 표준화, 대기 장소 등 ※ 전화 대응의 신속성, 정중한 태도, 안내 및 연결 서비스	우수(10.0) 보통(5.0) 미흡(2.0)	○ 서비스 및 전화 대응의 신속성, 정중한 태도, 안내 및 연결 서비스 등이 우수함(10) ○ 서비스 및 전화 대응의 신속성, 정중한 태도, 안내 및 연결 서비스 등이 일반적인 수준으로 제공됨(5) ○ 서비스 및 전화예절 대응 수준이 미흡함(2)
6) 프런트 데스크의 컴플레인 응대 ※ 신속한 접수, 사죄의 표현, 경청, 문제점 파악, 대응체계 등	우수(10.0) 보통(5.0) 미흡(2.0)	○ 신속한 접수, 사죄의 표현, 경청, 문제점 파악, 대응체계 등이 우수함(10) ○ 신속한 접수, 사죄의 표현, 경청, 문제점 파악, 대응체계 등이 일반적인 수준으로 제공됨(5) ○ 컴플레인 응대가 미흡함(2)
7) 안전금고 설치 및 운영	(5.0) (0.0)	○ 안전금고 설치(5) ○ 안전금고 미설치(0)
8) 호텔시설 인터넷 예약 서비스	우수(5.0) 양호(3.0) 미흡(0.0)	○ 자체운영 사이트에서 예약이 가능함(5) ○ 포털사이트를 이용하여 예약이 가능함(3) ○ 인터넷을 통한 예약이 불가능함(0)
9) 문화행사 티켓 예약 서비스 ※ 현지 이벤트, 연예공연 등의 예약 가능	우수(5.0) 양호(3.0) 미흡(0.0)	○ 현지 이벤트, 연예공연 등의 예약 가능(5) ○ 예약 서비스가 제공되지 않음(0)

평가내용	평가기준	평가지침
10) 교통시설 예약 서비스 ※ 철도, 버스, 항공 등 교통수단 및 타지역 숙박 예약 가능 ※ 셔틀버스 보유, 택시와 렌트카서비스 가능	우수(5.0) 양호(3.0) 미흡(0.0)	○ 철도, 버스, 항공 등 교통수단 및 타지역 숙박 예약, 셔틀버스 보유, 택시와 렌트카 등 다양한 예약 서비스가 제공됨(5) ○ 예약서비스가 부분적으로 제공됨(3) ○ 예약 서비스가 제공되지 않음(0)
라. 복도 및 계단관리	15	
1) 복도 및 계단의 관리 및 청결상태 ※ 계단의 조명시설 등의 유지관리 및 청결 상태 ※ 복도 내 조명시설, 편의시설 등의 유지 관리 및 청결상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	① 계단 및 복도 조명시설의 유지관리 상태 ○ 24시간 자연적 또는 인공조명을 통해 일정한 밝기가 유지되는 경우(4) ○ 조명관리가 미흡한 경우(1) ② 계단 및 복도의 청결상태 ○ 유지관리 청결 우수(3) ○ 유지관리 청결 보통(2) ○ 유지관리 청결 미흡(1) ③ 복도의 환기여부 ○ 복도의 환기가 잘되어 쾌적함(3) ○ 복도의 환기여부 보통(2) ○ 환기가 미흡하여 쾌적하지 않음(1)
2) 복도 및 계단의 실내장식 및 분위기 ※ 복도 및 계단의 벽지, 그림 등 실내장식, 전체적인 분위기	우수(5.0) 양호(3.0) 미흡(1.0)	① 복도의 관리상태 ○ 고품격의 카펫 및 세련된 장식물로 디자인된 복도로서 소화기, 비상구 등의 관리상태가 우수(5) ○ 관리상태 보통(3) ○ 관리상태 미흡(1)
마. 종사원 교육	35	
1) 교육방법	(10.0) (8.0) (5.0) (3.0) (0.0)	○ 교육기관의 설치(10) ○ 전문교육기관 위탁(8) ○ 외부강사 초청(5) ○ 자체강사 활용(3) ○ 미교육(0)
2) 교육 시스템 ※ 직무교육, 계층교육, 교양교육, 서비스교육, 외국어교육, 응급조치 교육 등 실시 여부	(15.0) (12.0) (9.0) (6.0) (3.0) (0.0)	○ 6종류 이상(15) ○ 5종류 이상(12) ○ 4종류 이상(9) ○ 3종류 이상(6) ○ 1종류 이상(3) ○ 미교육(0)
3) 최근 2년간 유자격 호텔경영사 및 호텔 관리사의 고용 상태	(10.0) (취득점수)	○ 정상고용(10) ○ 비정상고용: 10점×최근 2년간 호텔경영사 및 호텔 관리사 고용월수의 합계/(채용해야 할 적정 호텔 경영사 및 호텔관리사 수×24월) = 취득점수

객실 및 욕실부문(300점)

평가내용	평가기준	평가지침
가. 객실 수 및 면적	70	
1) 객실 수 ○ 300실이상 ○ 300실미만: $10\text{점} + (10\text{점} \times \frac{\text{객실수}}{200}) =$ 취득점수 ※ 수상관광호텔의 경우, 선박의전장으로 계산	(40.0) (취득점수) (30.0) (25.0) (20.0) (15.0) (10.0)	○ 300실이상(40) ○ 300실미만: $10\text{점} + (10\text{점} \times \frac{\text{객실수}}{200}) =$ 취득점수
2) 객실의 종류 ※ 표준 객실 이외의 객실의 다양성 여부	(10.0) (8.0) (6.0) (4.0)	○ 5종류 이상(10) ○ 4종류 이상(8) ○ 3종류 이상(6) ○ 2종류 이하(4)
3) 객실의 면적 ※ 기준면적은 표준객실(더블트윈)로서 19㎡ 를 기준으로 평가	(10.0) (8.0) (6.0) (4.0) (2.0)	○ 기준면적의 130% 이상(10) ○ 기준면적의 120% 이상(8) ○ 기준면적의 110% 이상(6) ○ 기준면적의 100% 이상(4) ○ 기준면적 미만(2)
4) 금연실 보유 여부	(10.0) (5.0) (0.0)	○ 금연층 및 금연실 보유(10) ○ 금연실 보유(5) ○ 금연실 미보유(0)
나. 객실의 안락도 및 편의성	120	
1) 객실의 바닥, 벽천장벽지의 관리 상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	① 객실의 바닥과 벽, 천장의 벽지 관리상태 ○ 객실 바닥과 벽, 천장 등의 벽지 재질이 고품격이며 상태가 우수한 경우(5) ○ 객실 바닥과 벽, 천장 등의 벽지 재질 상태가 양호한 경우(3) ○ 객실 바닥과 벽, 천장 등에 상처 자국이 발생하여 관리 상태가 미흡한 경우(2) ② 객실의 환기상태 ○ 환기가 잘되어 쾌적성이 확보된 경우(5) ○ 환기가 미흡하여 쾌적성이 미확보된 경우(0)
2) 객실내 가구의 구비 및 관리상태 ※ 옷장, 테이블, 화장대, 서랍, 업무가 가능한 책상과 의자 등 가구 보유 여부 ※ 가구의 관리상태 및 훼손 정도	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	① 객실내 가구의 구비상태 ○ 옷장, 테이블, 화장대, 서랍, 업무가 가능한 책상과 의자 등을 모두 구비함(5) ○ 옷장, 화장대를 포함한 일부만 구비함(3) ② 가구의 품질 및 훼손정도 ○ 고품질의 자재를 사용하고 훼손된 부분이 없는 경우(5) ○ 일반품질의 자재를 사용하고 훼손된 부분이 없는 경우(3) ○ 기본적인 가구로 교체의 필요성이 느껴질 정도로 훼손된 경우(1)
3) 객실의 편의용품 비치 및 품질상태 ※ 메모지와 볼펜, 화장품, 물통, 유리컵(2개), 전신용 거울 등 편의용품 구비 및 적정위치 비치 ※ 특급호텔 추가비품 : 실내복, 커피포트, 미니바 등 객실과 욕실의 편의용품 관리상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	① 편의용품 비치 상태 ○ 실내복(2벌), 안전금고, 사용 가능한 휴대가방, 커피 포트, 슬리퍼(2개), 옷걸이(7개), 미니바 등이 있는 경우(5) ○ 메모지와 볼펜, 화장품, 물통, 유리컵(2개), 전신거울 등 기본적인 물품이 비치되어 있는 경우(3) ○ 호텔의 기능에 맞는 객실 편의용품이 잘 갖추어져 있지 않은 경우(1) ② 편의용품 품질 상태 ○ 고품질의 편의용품이 비치되어 있는 경우(5) ○ 일반 품질의 편의용품이 비치되어 있는 경우(3)

평가내용	평가기준	평가지침
4) 침대 및 침구류 관리 상태 ※ 침대의 크기 및 재질 매트리스와 스프링 상태, 침구류 일체의 유지관리상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	① 침대의 크기 ○ 객실내 침대의 크기가 기본보다 75% 이상 확보한 경우(5) ○ 객실내 침대의 크기가 기본보다 50% 이상 확보한 경우(2) ※ 기본크기: Single(200*100cms/6' 3" *3'), Double(200*140/6' 3" *4' 6") ② 침대의 품질 및 안락함 ○ 침대 및 침구류의 품질이 우수하여 안락함을 제공하는 경우(5) ○ 침대 및 침구류의 품질이 교체가 필요한 수준으로 안락함을 제공하지 못하는 경우(1)
5) 객실의 청결상태 ※ 객실의 바닥, 벽면, 천장의 청결상태 ※ 침대의 린넨류, 가구류, TV, 창문틀, 조명시설 등의 청결상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	○ 객실의 바닥, 벽면, 천장, 가구류, TV, 커튼, 조명시설 등이 매우 청결(10) ○ 객실의 바닥, 벽면, 천장, 가구류, TV, 커튼, 조명시설 등이 청결(8) ○ 청결상태 보통(6) ○ 청결상태 미흡(4)
6) 객실의 냉난방상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	○ 온도습도청정도, 냉난방, 개별온도조절 시설을 갖춘 경우(10) ○ 4가지 시설을 갖춘 경우(8) ○ 3가지 시설을 갖춘 경우(6) ○ 2가지 시설을 갖춘 경우(4)
7) 객실의 방음상태 ※ 객실과 객실, 객실과 복도, 객실과 외부간의 방음상태 ※ 벽의 차음상태, 객실유리, 문 등의 차음상태, 기기소음 또는 외부의 소음으로부터의 완벽한 방음 등	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	○ 소음진동관리법을 준수하여 방음상태가 매우 우수함(10) ○ 방음상태 우수(8) ○ 방음상태 보통(6) ○ 방음상태 미흡(4) ※ 생활소음, 진동 규제기준 평균: 주간 50db이하, 야간 40db 이하
8) 객실의 차양 상태 ※ 객실의 차양을 위한 커튼 및 임막 등 설치 유무 및 관리상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	○ 커튼 및 임막 등이 설치되어 차양상태가 매우 우수(10), 우수(8) ○ 커튼을 포함한 차양시설이 설치됨(6) ○ 객실의 차양 상태가 미흡함(4)
9) 객실의 보안관리 상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	※ Key handling system(Door Chain lock, Door view, Double lock 등)의 설치 유무 및 관리상태 ○ 3개 이상 설치(10) ○ 2개 설치(8) ○ 1개 설치(6) ○ 미설치(7)
10) 룸서비스 상태 ※ 룸서비스 가능 시간	(10.0) (6.0) (4.0)	○ 24시간(10) ○ 12시간 이상(6) ○ 12시간 미만(4)
11) 객실내 비상시 안내지침서 구비 여부	(5.0) (0.0)	○ 객실내 위급사항, 화재시 객실이용지침, 비상시 전화 번호 안내 등의 내용이 수록되어 있는 지침서가 객실 내에 구비됨(5) ○ 비상시 안내지침서가 구비되어 있지 않음(0)
12) 객실내 TV 또는 안내물을 통해 호텔의 주요시설 및 주변 관광지에 대한 안내서비스 제공 여부	(5.0) (0.0)	○ 안내 서비스 제공(5) ○ 안내 서비스 미제공(0)
13) 한국어를 포함한 3개 이상의 외국어로 안내 가능 여부 (TV, 안내홍보물 등)	(5.0) (0.0)	○ 외국어 안내 가능(5) ○ 외국어 안내 불가능(0)
14) 고객 모니터링 시스템 ※ 객실 내 불편신고 엮서 및 호텔 이용만족카드 비치 여부	(5.0) (0.0)	○ 객실 내 불편신고 엮서 및 호텔이용만족카드 비치(5) ○ 비치하지 않음(0)

평가내용	평가기준	평가지침
다. 객실의 전자통신 시설	50	
1) 객실내 비상호출설비 ※ 비상호출설비 구비 및 비상시 조치체계 등	(10.0) (6.0) (0.0)	○ 객실과 욕실에 모두 구비(10) ○ 객실 또는 욕실에만 구비(6) ○ 구비되지 않음(0)
2) 객실의 조명시설 상태 ※ 객실내 부분별 조명밝기, 조명밝기의 조정 가능 여부 등	(5.0) (3.0) (1.0) (0.0)	① 객실 전반, 화장대, 책상 조명밝기 ○ 모든 부분이 우수(3) ○ 일부 부분이 미흡(2) ○ 전체적으로 미흡(1) ※ 한국기술표준원에서 제시하는 KS 규정 - 객실 전반: 60~150 (표준조도 100) - 화장대 주변: 300~600 (표준조도 400) - 책상 주변 : 300~600 (표준조도 400) ② 조명시설 조명 밝기 조정 여부 ○ 조명밝기 조정이 가능함(2) ○ 조명밝기 조정이 불가능함(0)
3) 국제전화 사용 상태	우수(5.0) 양호(4.0) 보통(3.0) 미흡(2.0) 불가능(0.0)	① 국제전화 사용 용이성 ○ 사용설명서 구비 및 외국어 표기(3) ○ 사용설명서만 구비(2) ○ 구비되어 있지 않음(0) ② 국제전화 연결방식 ○ 고객이 직접 객실내 전화를 통하여 언제든지 국제전화가 가능할 경우(2) ○ 교환대를 통하여 국제전화가 가능할 경우(1)
4) 객실내 인터넷 연결 상태 ○ (인터넷 가능 객실 수/전체 객실 수)×10점	(10.0) (취득점수)	
5) 객실 내에 컴퓨터 제공 여부	우수(5.0) 양호(3.0) 보통(1.0) 미제공(0.0)	○ 객실의 30%이상 제공됨(5) ○ 객실의 20%이상 제공됨(3) ○ 객실의 10%이상 제공됨(1) ○ 컴퓨터 또는 노트북 제공이 불가능함(0)
6) Night Table의 기능 ※ 조명, 공조, 방송, TV, 시계 상태 등	우수(5.0) 양호(3.0) 보통(1.0) 미설치(0.0)	※ 조명, 공조, 방송, TV, 시계 상태 등 ○ 5개 이상 가능(5) ○ 4개 가능(4) ○ 3개 가능(3) ○ 2개 가능(2) ○ 1개 가능(1) ○ 미 설 치(0)
7) 객실내 화재감지기의 작동 및 관리상태	우수(5.0) 미흡(0.0)	○ 객실내 화재감지기의 관리가 잘되고 있어 작동이 잘 되고 있는 경우(5) ○ 객실내 화재감지기의 작동이 안되는 경우(0)
8) 객실내 인명구조함, 완강기, 구조대 등의 작동 및 관리상태	우수(5.0) 양호(3.0) 미흡(1.0)	○ 인명구조함, 완강기, 구조대 등 모두 작동이 잘 되는 경우(5) ○ 2가지만 작동이 되는 경우(3) ○ 1가지만 작동이 되는 경우(1)

평가내용	평가기준	평가지침
라. 욕실 부문	60	
1) 욕실의 면적	(10.0) (8.0) (7.0) (5.0) (3.0)	※ 기준면적은 3.3㎡를 기준으로 평가 ○ 기준면적의 130% 이상(10) ○ 기준면적의 120% 이상(8) ○ 기준면적의 110% 이상(7) ○ 기준면적의 100% 이상(5) ○ 기준면적 미만(3)
2) 욕실의 편의용품 비치 및 품질상태 ※ 헤어드라이기, 타월(4종 이상), 티슈, 비누, 샤워캡, toilet paper 등 비치	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	① 욕실 편의용품 비치 상태 ○ 고품질의 헤어드라이기, 타월(4종 이상), 티슈, 비누, 샤워캡, Toilet Paper가 비치됨(4) ○ 일반품질의 Toilet paper, 타월(2종 이상), 비누를 포함한 편의용품이 비치됨(3) ○ 편의용품 비치상태가 미흡함(1) ② 욕실 편의용품 품질 ○ 고품질의 각종 편의용품이 비치되어 있는 경우(3) ○ 일반 품질의 편의용품이 비치되어 있는 경우(1) ③ 타월의 비치 상태 ○ 고급스런 품질의 대형크기 수건으로 4종 이상(3) ○ 품질 좋은 수건으로 3종 이상(2) ○ 적당한 품질의 수건으로 2종 이상(1)
3) 욕실 가구(욕조, 세면대 등)의 품질 및 훼손 정도 ※ 욕조의 크기, 안전 및 편의를 고려한 디자인	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	○ 고품질 자재로 상태가 매우 우수(10) ○ 고품질 자재로 상태가 우수(8) ○ 일반품질 자재로 상태가 우수(6) ○ 기본적인 자재로 교체의 필요성이 느껴질 정도로 훼손된 경우(4)
4) 욕실의 청결상태 ※ 욕실바닥, 벽면, 천장의 청결상태 ※ 조명등, 욕조, 러버매트, 욕조손잡이, 세면대, 비누받침대, 샤워기, 변기 등의 청결상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	○ 욕실 바닥, 벽면, 천장, 욕조, 변기, 세면대, 러버매트, 비누받침대, 샤워기, 조명 등 매우 청결(10) ○ 청결(8) ○ 보통(6) ○ 미흡(4)
5) 욕실의 환기 및 배수상태	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	① 욕실 환기 ○ 욕실 내 환기가 양호하여 공기가 쾌적함(5) ○ 욕실 내 환기가 미흡함(2) ② 욕실 배수상태 ○ 배수구가 청결하며 관리상태가 양호함(5) ○ 배수구에 이물질이 발견되어 관리상태가 미흡함(2)
6) 욕실내 비데 설치 여부	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0) 미제공(0.0)	○객실의 100%(10) ○객실의 80% 이상(8) ○객실의 50% 이상(6) ○객실의 50% 미만(4) ○미설치(0)

부대시설 부문(195점)

평가내용	평가기준	평가내용
가. 식당시설 및 관리	80	
1) 식당커피숍 설치 유무	우수(10.0) 보통(6.0) 미흡(4.0) 미설치(0.0)	※ 식당시설: 일반음식점, 한식당(수상관광호텔은 한식당 또는 해양관련식당), 커피숍 ○ 3개 모두 설치(10) ○ 2개 설치(6) ○ 1개 설치(4) ○ 식당시설 없음(0)
2) 식당의 구조 및 품위 가) 출입동선의 구조, 집기와 장식(꽃, 그림 등)의 분위기, 공간의 활용상태, 식당의 종류에 따른 분위기 등	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(2.0)	① 식당의 분위기 ○ 전체적으로 조화로운 분위기로 훌륭한 품질의 인테리어와 장식으로 이루어진 경우(5) ○ 일반적인 분위기의 인테리어와 장식으로 이루어진 경우(3) ○ 전체적으로 조화롭지 않은 분위기를 연출하는 인테리어와 장식으로 이루어진 경우(1) ② 식당 동선과 공간의 활용상태 ○ 식당내 동선과 식사공간이 편안하고 균형 있음(5) ○ 식당내 동선과 식사공간이 짜임새 있음(3) ○ 식당내 동선과 공간 활용이 미흡함(1)
나) 식당 테이블과 의자의 품질상태	우수(5.0) 양호(3.0) 보통(2.0) 미흡(1.0)	○ 고품격의 디자인과 식당시설(테이블과 의자)을 구비(5) ○ 심플한 디자인의 식당시설을 구비(3) ○ 최소한의 식당시설을 구비(1)
다) 식당 시설내 금연석 구분 여부	구분(5.0) 미구분(0.0)	○ 금연지역과 흡연지역이 구분됨(5) ○ 구분 없음(0)
3) 식당 종사원의 서비스 상태 가) 종사원의 용모 및 복장 ※ 종사원의 두발, 면도, 손톱 등의 청결상태와 유니폼의 재질, 디자인 상태 등	우수(5.0) 양호(3.0) 보통(2.0) 미흡(1.0)	○ 명찰 및 지정된 유니폼을 착용하고 두발, 면도, 손톱 등이 단정한 경우(5) ○ 유니폼은 착용하였으나 복장 혹은 두발 등이 단정하지 않은 경우(3) ○ 유니폼을 착용하지 않은 상태(1)
나) 고객에 대한 접객 태도 등 근무자세	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(2.0)	① 고객에 대한 접객태도 ○ 밝은 미소로 고객을 응대하며, 신속하게 좌석으로 안내하는 경우(5) ○ 고객의 요구가 있을 경우 응대하는 경우(3) ○ 고객에 대한 즉각적인 응대가 미흡한 경우(1) ② 주문 받는 태도 ○ 고객의 주문에 대하여 메뉴의 특성을 설명해 주고 친절하게 주문을 받는 경우(5) ○ 고객의 주문에 대하여 일반적으로 대응하는 경우(3) ○ 고객의 주문을 불친절하게 대응하는 경우(1)
다) 식사메뉴에 대한 지식 등	우수(5.0) 양호(3.0) 미흡(1.0)	○ 메뉴에 대한 충분한 지식을 가지고 있어 고객에게 친절한 설명이 이루어지는 경우(5) ○ 메뉴에 대한 일반적인 설명이 이루어지는 경우(3) ○ 메뉴에 대해 설명하지 못함(1)
라) 외국어의 구사능력 ※ 등급심사자가 외국어로 질문하여 평가	우수(5.0) 양호(3.0) 미흡(1.0)	○ 식당 근무자가 외국인과 효율적으로 의사소통이 가능한 경우(5) ○ 식당 근무자가 외국인과 제한된 의사소통이 가능한 경우(3) ○ 식당 근무자가 외국인과 의사소통이 불가능한 경우(1)

평가내용	평가기준	평가내용
4) 식당 내부의 관리 및 청결상태 ※ 식당관리체제 및 청결상태 등(식당 바닥의 먼지 등)	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(2.0)	○ 천장, 벽면, 바닥, 식당비품 등이 매우 청결함(10) ○ 청결(8) ○ 보통(6) ○ 미흡(2)
5) 메뉴의 다양성	우수(5.0) 양호(3.0) 보통(2.0) 미흡(1.0)	○ 식당별로 특색있고 다양한 메뉴제공(5)
6) 메뉴판의 외국어 표기 상태	우수(5.0) 양호(3.0) 미흡(1.0)	○ 3개 외국어표기 메뉴판 구비(5) ○ 2개 외국어표기 메뉴판 구비(3) ○ 외국어로 표기된 메뉴판 없음(1)
7) 특색있는 음식 제공 상태	제공(5.0) 미제공(0.0)	○ 해당 호텔에서에서만 제공되는 음식이 있는 경우 (5) ○ 미제공(1)
나. 주방시설 및 관리	20	
1) 주방의 업장에 대한 면적점유율	우수(5.0) 양호(3.0) 보통(2.0) 미흡(1.0)	※ 주방면적/총식당면적×100을 기준으로 비교평가 ○ 총업장면적의 30%이상 점유(5) ○ 총업장면적의 20%이상 점유(3) ○ 총업장면적의 10%이상 점유(2) ○ 총업장면적의 10%미만 점유(1)
2) 주방에서 조리한 음식이 고객에게 전달되는 체계 ※ 신속하고 위생적으로 고객에게 전달될 수 있는 동선 확보 여부	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	① 주방과 식당과의 연계동선 확보 여부 ○ 주방과 식당간의 음식을 신속하고 위생적으로 전달할 수 있는 편리한 동선이 확보(미끄럼 방지시설, 이동간에 장애요인 제거)되어 있는 경우(5) ○ 주방과 식당간의 음식을 편리하게 전달할 수 있는 편리한 동선이 확보되어 있는 경우(3) ○ 주방과 식당간의 음식을 신속하고 편리하게 전달할 수 있는 동선 확보가 미흡한 경우(1) ② 식당의 동선 상태 ○ 고객의 이동 동선 매우 편리(5) ○ 고객의 이동 동선 보통(3) ○ 고객의 이동 동선 미흡(1)
3) 조리법의 비치상태	우수(5.0) 양호(4.0) 보통(3.0) 미흡(1.0)	○ 주방사무실에 모든 조리법이 완벽하게 갖추어져 있으며, 잘 보이는 곳에 비치되어 있는 경우(5) ○ 주방사무실에 주로 이용되는 요리의 조리법이 비치되어 있는 경우(3) ○ 주방사무실에 조리법이 비치되어 있지 않는 경우(1)
다. 부대시설의 품위 및 서비스상태	30	
1) 부대시설의 제공 및 수준 등 ※ 부대시설: 헬스클럽, 사우나, 수영장, 공연장, 오락실 등	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(2.0)	○ 헬스클럽, 사우나, 수영장, 공연장 등 4가지 이상의 편의시설 제공(10) ○ 3가지 이상의 부대시설 제공(8) ○ 2가지 이상의 부대시설 제공(6) ○ 부대시설 없음(2)
2) 편의시설의 분위기, 이용시설의 수준 등 ※ 편의시설: 관광기념품점, 면세점, 헤어샵, 스튜디오, 어린이 놀이방, 노래방 등 4가지 이상의 고품격 편의시설을 제공함	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(2.0)	○ 관광기념품점, 면세점, 헤어샵, 스튜디오, 어린이 놀이방, 노래방 등 4가지 이상의 편의시설 제공(10) ○ 3가지 이상의 편의시설 제공(8) ○ 2가지 이상의 편의시설 제공(6) ○ 편의시설 없음(2)
3) 종사원의 외국어 구사능력	우수(5.0) 보통(3.0) 미흡(1.0)	○ 종사원이 외국인과 효율적으로 의사소통이 가능한 경우(5) ○ 종사원이 외국인과 제한된 의사소통이 가능한 경우(3) ○ 종사원이 외국인과 의사소통이 불가능한 경우(1)
4) 경보설비(비상벨 등)의 유지관리 상태	우수(5.0) 미흡(2.0)	○ 유지관리가 잘되고 있는 경우(5) ○ 유지관리가 미흡한 경우(2)

평가내용	평가기준	평가내용
라. 국제회의시설	30	
1) 국제회의(연회장) 가능 시설의 유무	(10.0) (5.0) (3.0)	○ 200명 이상 수용(10) ○ 100명 이상 수용(5) ○ 100명 미만 수용(3) ○ 미설치(0) ※ 1인당 1.2㎡를 기준으로 산정
2) 회의공간 내 음향 및 조명 상태	우수(5.0) 보통(3.0) 미흡(2.0)	○ 음향시설 및 조명상태 우수(5) ○ 음향시설 및 조명상태 보통(3) ○ 음향시설 및 조명상태 미흡(2)
3) 회의공간 내 편의시설 및 서비스 ※ 회의공간 내 옷걸이 및 락커 등 구비 여부, 케이터링 등 컨퍼런스 서비스	우수(5.0) 보통(3.0) 미흡(2.0)	○ 회의공간 내 옷걸이 및 락커시설 구비, 케이터링 등 컨퍼런스 서비스가 모두 제공됨(5) ○ 일부분의 시설 및 서비스만 제공됨(3) ○ 편의시설 및 서비스가 미제공됨(2)
4) 시청각 시설 ※ 프로젝터, 레이저 빔 등 구비 여부	우수(5.0) 보통(3.0) 미흡(2.0)	○ 프로젝터, 레이저 빔 등 시청각 시설이 우수함(5) ○ 시청각 시설 수준이 미흡함(2)
5) Function room의 능력	(5.0) (4.0) (3.0) (2.0)	※ 회의실 확보 여부 ○ 5개 이상(5) ○ 3~4개(4) ○ 2개(3) ○ 1개(2)
마. 비즈니스센터 설치운영상태	20	
1) 비즈니스센터 운영상태	우수(5.0) 양호(4.0) 보통(3.0) 미흡(2.0) 미제공(0.0)	○ 적절한 규모의 비즈니스 센터를 독립적으로 설치·운영하고 있는 경우(5) ○ 적절한 규모의 비즈니스 센터 기능과 다른 기능을 복합적으로 운영하고 있는 경우(4) ○ 비즈니스 센터 기능은 하되 일정 공간 확보가 되어 있지 않은 경우: 로비 등에서 기능 제공(2) ○ 비즈니스 센터가 운영되지 않음(0)
2) 비즈니스센터내 지원시설의 비치 및 운영·관리상태 가) 지원시설 비치 및 이용 상태 ※ PC, FAX, 복사기, 인터넷 통신망 등	우수(5.0) 양호(4.0) 보통(3.0) 미흡(2.0) 미제공(0.0)	① PC의 지원가능 여부 ○ PC를 무료로 언제든지 이용 가능한 경우(3) ○ PC의 이용이 유료로 언제든지 이용 가능한 경우(2) ② FAX, 복사기의 지원가능 여부 ○ FAX, 복사기를 무료로 이용 가능한 경우(2) ○ FAX, 복사기를 유료로 이용 가능한 경우(1) ○ FAX, 복사기가 이용 불가능한 경우(0)
나) 전산 및 통신기기 지원(대여) 가능 여부 ※ 노트북, PDA 등 전산 및 통신기기 지원(대여) 가능 여부	우수(5.0) 보통(3.0) 미제공(0.0)	○ 성능이 우수한 노트북 및 PDA 등의 전산 및 통신기기의 이용(대여)이 언제든지 가능할 경우(5) ○ 노트북 및 PDA 등의 전산 및 통신기기의 이용(대여)이 언제든지 가능할 경우(3) ○ 노트북 및 PDA 등의 지원(대여)이 불가능한 경우(0)
3) 비즈니스센터 서비스 가능 시간	(5.0) (3.0) (2.0) (0.0)	○ 24시간(5) ○ 12시간 이상(3) ○ 8시간 이상(2) ○ 미제공(0)
바. 장애인 이용시설	15	
1) 호텔내 장애인 이용시설 가능 여부	(10.0) (8.0) (6.0) (4.0) (0.0)	○ 5종류 이상(10) ○ 4종류 이상(8) ○ 3종류 이상(6) ○ 2종류 이상(4) ○ 없음(0)
2) 시각장애 등 각종 신체장애인이 혼자서 현관에서 객실(장애인 객실이 별도 설치되어 있을 경우에는 장애인 객실)까지 이동의 가능 여부	가능(5.0) 불가능(0.0)	○ 가능(5.0) ○ 불가능(0.0)

부가점수 - 가점항목(80점)

평가내용	평가기준	평가지침
가. 옥외조경시설 ※ 외부공간 확보, 외부정원, 외부 인테리어, 이름답고 독특한 외부, 다양한 수목과 아름다운 경관, 이름답고 독특한 건축물	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	○ 외부정원과 독특한 건축물로 아름다운 경관을 제공하는 경우(10)
나. 에너지 절감을 위한 지속가능한 경영 여부 ※ 그린카드 제도 도입 등 에너지 절감을 위한 경영 전략 수립 및 프로그램 실행 여부	우수(10.0) 양호(8.0) 보통(6.0) 미흡(4.0)	○ 그린카드 제도 도입 등 에너지 절감을 위한 경영전략과 프로그램을 실행하는 경우(10)
다. IT 지원 서비스 ※ 무선랜(WiFi) 서비스 제공	제공(10.0) 미제공(0.0)	○ WiFi 등 무선랜 서비스가 제공되는 경우(10)
라. 한식당 운영 여부	운영(20.0) 미운영(0.0)	
마. 대테러 예방 및 대비 관련	30	
1) 임직원 대테러안전마인드 소지 및 안전관리 전담조직 운영 ※ 대테러안전교육, 훈련 실시여부 ※ 안전상황실 운영, 대테러안전 매뉴얼 작성 비치, 안전요원 비상연락수단, 경비계획 등	10	○ 대테러 교육훈련 반기 1회 이상(1.0) ○ 교육훈련 80% 이상 참석(1.0) ○ 직원으로 안전상황실(2.0) - 지원과 경비용역업체 혼용(1.0) ○ 통합상황실 운영(1.0) ○ 안전관리 전담인원 3명이상 상근(1.0) ○ 폭발·화재 등 유형별 매뉴얼 비치(1.0) ○ 현장종사자 대상 비상연락체계 구축(2.0) ○ 상황전파 전용 전화번호 운영(1.0)
2) 출입통제 시스템 운영, 시설물 외곽관리	10	○ 통제구역 설정 및 비인가자 통제(1.0) ○ 제복 착용 및 신분증 패용(1.0) ○ 의심우편물 등 검색체계 구축(1.0) ○ 로딩독 출입인원 및 차량통제(1.0) ○ 외부진입차단 단방향 시간장치(1.0) ○ 주출입로 안전관리(2.0) ○ 외곽통제구역지정 및 정기순찰(1.0)○ 주출입구 돌진 방지시설 구비(1.0) ○ 지상 3m이상 높이 흡기구 설치(1.0)
3) 감시 시스템 구축	10	○ 경보기능 지능형 CCTV 설치(2.0) ○ 내외곽 감시 CCTV 설치(1.0) ○ 전담 모니터링요원 운영(2.0) ○ CCTV카메라 대비 모니터수(2.0) - 모니터 4분할 운영(2.0), 8분할 운영(1.0) ○ CCTV해상도 인물식별도 80%이상(1.0) ○ 녹화자료 반출대장 작성비치(1.0) ○ 감시시스템 운영 안내문 게재(1.0)

부가점수 - 감점항목(-80점)

평가내용	평가기준	평가지침
가. 화재 및 범죄 발생 여부(최근 3년 간) 1) 호텔내 화재 발생 여부	유(-10.0) 무(0.0)	
2) 호텔내 도난 등 범죄 발생 여부 ※ 종사원이 개입되지 않은 범죄행위만 평가	유(-10.0) 무(0.0)	
나. 호텔 경영주 및 종사원의 불법행위 ※ 호텔 경영과 관련된 불법(범죄)행위 (최근 3년간)	유(-10.0) 무(0.0)	
다. 영업상 행정조치 여부(최근 3년간) ○ 없음 ○ 1~2회 ○ 3~5회 ○ 6회 이상 ※ 위생점검, 소방점검, 노사분규 등 영업상의 행정조치(행정처분, 과태료, 과징금 등)를 받았을 경우	(0.0) (-10.0) (-15.0) (-20.0)	
라. 고객불편신고 처리 상태		
1) 시설 및 위생관리	문제없음(0.0) 불량(-2.0) 매우불량(-4.0)	관광공사, 소비자 관련단체 등에 접수된 사항 중 시설 위생관리, 불편신고 부분에 대하여 확인하여 평가
2) 서비스	문제없음(0.0) 불량(-2.0) 매우불량(-4.0)	
3) 부당요금징수	문제없음(0.0) 불량(-2.0) 매우불량(-4.0)	
4) 예약조건 불이행	문제없음(0.0) 불량(-2.0) 매우불량(-4.0)	
5) 기타 부문	문제없음(0.0) 불량(-2.0) 매우불량(-4.0)	
마. 종사원 후생복지		
1) 종사원 후생복지시설 유무	유(0.0) 무(-5.0)	
2) 종사원 후생복지제도 운영여부 ※ 장학제도, 포상제도 등	유(0.0) 무(-5.0)	



Focus - On :
HAUD Works

HAUD Works

■ 준공 PJ

- 부산국제금융센터 복합개발사업(1단계) 건축설계용역

■ 진행 PJ

- 신촌상가 특별계획구역 관광숙박시설 신축공사
- 부산에코델타시티 도시관리계획 및 1구간 기본설계 용역

준공 PJ

부산국제금융센터 복합개발사업(1단계) 건축설계용역



발주처 : 부산파이낸스센터피에프브이(주)
부산시 부산진구 부산동 384-7 일원
대지면적 : 24,856.20 m²
연면적 : 197,871.60 m²
층수 : 지하4층, 지상63층



진행 PJ

신촌상가 특별계획구역 관광숙박시설 신축공사



발주처 : (주)바르터
서울시 마포구 노고산동 57-53 일원
대지면적 : 2,052.30 m²
연면적 : 27,348.64 m²



진행 PJ

부산에코델타시티 도시관리계획 및 1구간 기본설계 용역



발주처 : 한국수자원공사
부산광역시 강서구 명지동, 강동동, 대저2동 일원
대지면적 : 11,900,000 m² (1구간 276만)

H A U D R E P O R T no. 38

HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER] 입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도장법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변화의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 화두(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기성시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 침체기에 주목받는 상품들
- No. 25. 도시가 변하고 있다 : 새로운 도시계획시스템
- No. 26. 기술의 진화 BIM : BIM 현황 및 적용사례
- No. 27. 재해 · 재난에 대비한 도시건축적 대응방안
- No. 28. 2012 부동산 공법의 개정과 변화
- No. 29. 변화하는 도시 개념 -도시경관계획
- No. 30. 서울시 [우수디자인공동주택]과 디자인정책방향
- No. 31. 서울시 주거정책의 변화와 전망
- No. 32. 2013년 부동산정책의 변화와 전망
- No. 33. 준공업지역 개발의 제도적 변화
- No. 34. 주택개발사업 인허가 Guide Book
- No. 35. 공동주택 리모델링의 특성화 방안
- No. 36. 사례분석을 통한 서울시 실태조사의 이해
- No. 37. 지역경제 활성화 정책에 따른 산업단지 개발 방향

내용 및 배포문의 : Tel.

02.2140.4400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_

HAUD co. Ltd.

PMC HAUD co. Ltd.

(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_

서울시 송파구 중대로25길 3-16 토목회관

Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul,

138-857, Korea

Home page_

www.haud.co.kr

E-mail_

haud@haud.co.kr.

등록사항

엔지니어링 활동주제: 제 10-771호,

엔지니어링 진흥협회

건축사 사무소: 송파624

CM: 중합관리 등록번호 제5간258,

서울지방 국토 관리청

부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회

제 19991173호

HAUD ENG는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

하우드 도시건축연구소
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소 Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드 내의 전문연구그룹입니다.



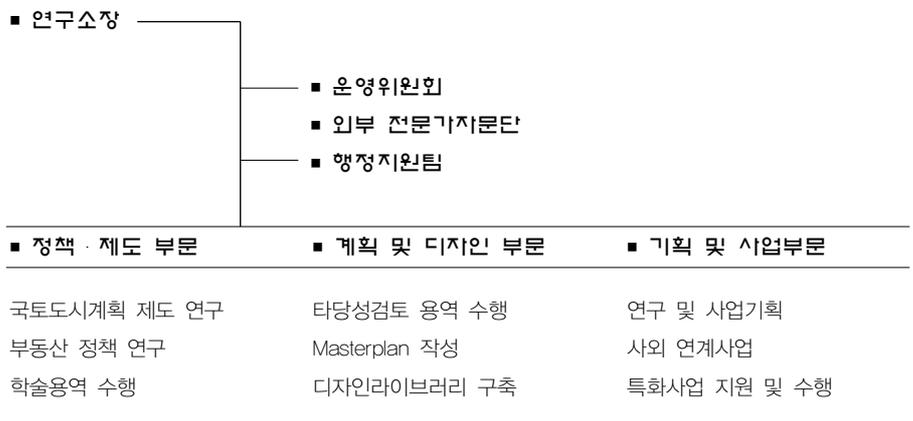
Our Role 역할

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

Our Accomplishments 연구실적

- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토 (2009)
- 단독주택의 정비유형 모델 개발 용역 (2009)
- 일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)
- 민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역 (2012)
- 주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립 (2012)
- 성남시 주민중심의 신도시재생 활성화 방안 용역 (2014)

Team Organization 조직구성





HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.
housing & site planning architecture urban design

3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 138-857, Korea

Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

www.haud.co.kr