

# 농어촌민박사업 분석 및 발전방안(연구)

신태호(농업정책과)

## ABSTRACT

본 연구의 목적은 농어촌정비법의 개정 연혁을 통해 현재의 농어촌민박사업의 각종 문제가 발생하게 된 근본적인 원인에 대하여 파악하였고, 삼척시의 농어촌민박사업자 현황을 분석하여 내륙과 해안, 읍면별, 연령별 분포도를 그려보았다. 또한 숙박업, 관광펜션업과의 비교를 통해 법 테두리 밖에 놓여있는 숙박시설의 양성화를 어떻게 진행할 것인지도 고민해보았다. 숙박업과 농어촌민박업의 영역밖에 놓인 숙박시설이 가장 큰 문제인데 도시지역(주거) 해변에 위치한 민박·펜션시설(후진, 삼척)과 농어촌지역에 위치했으나 오수처리시설기준 미달로 농어촌민박 기준에 부적합한 민박·펜션시설이 그 예이다. 지역경제 활성화, 관광객 숙박수요 충족 및 주민소득 증대라는 목표를 지속적으로 달성하기 위해서는 법 밖에 있는 이런 시설들을 최대한 빨리 법 울타리 안으로 끌어들이야 한다. 단속과 행정제재라는 단편적이고 부정적인 수단이 아닌, 지역주민과 행정이 상생할 수 있는 새로운 해결책을 모색하여 삼척시 농어촌민박사업의 활로를 찾아본다.

주요어 : 농어촌민박사업, 주택연면적, 숙박업, 관광펜션, 농어촌정비법, LMO농업인

### 1. 서론

의식주(衣食住), 입고 먹고 자는 문제는 예나 지금이나 세상살이의 가장 기본이 되는 요소이다. 그 중에서도 여전히 “잠”, “집”에 대한 중요성은 날로 더해지고 있다. 전세, 반전세, 월세, 일세 등 다양한 형태의 주택임대차가 행해지고 있고, 호텔, 모텔, 여관 등의 숙박시설과 관광휴양지의 숙박시설 등 현대사회에는 정말 다양한 형태의 “주택을 활용한 잠자리 사업”이 펼쳐지고 있다. 내 소유 집(방)을 타인에게 사용토록 하고 그 사용료를 받는 행위, 이 행위는 언제부터 시작되었고 또 언제부터 관리감독을 받게 되었을까. 단독주택의 방 몇 개를 여름철 잠깐 관광객에게 빌려주고 사용료를 받는데 굳

이 행정관청에 신고를 해야 하는가. 농어촌민박사업 업무를 맡고 나서부터 이런 원천적인 문제에 대하여 고민하는 시간이 많아졌다. 돈벌이가 되는 일이고, 세금벌이가 되는 일이기 때문일까. 아니면 이용하는 수요자(국민)를 정부가 보호해주기 위해서일까. 이런 기본적인 궁금증을 안은 채 농어촌민박사업에 대해 좀 더 깊게 고민해보기로 한다.

해마다 여름 휴가철만 되면 어김없이 동해안 해변에 위치한 민박, 펜션에 대한 항의성 민원이 들어온다. 거의 대부분 요금문제와 예약취소에 따른 환불문제, 그리고 허름한 내부시설에 대한 불만 등이다.

민박사업자는 한철장사에 이윤을 남기고 싶은

마음이고, 관광객은 오랜만에 즐기는 휴가를 좀 더 편하고 저렴하게 보내고 싶은 마음이 서로 충돌하여 서로 간에 깊은 갈등이 되어버리고, 더 나아가 각자의 지역에 대한 혐오감까지 갖게 하기도 한다.

올 여름에도 어김없이 예약취소에 따른 환불문제 제로 상호와 용화를 방문하여 70대 농어촌민박사업자에게 농어촌정비법과 공정거래법, 소비자보호법 등 농어촌민박사업자가 숙지하여야 할 기본 규정에 대하여 설명을 드리고, 오해와 갈등이 있었던 쌍방의 문제를 해결하였다.

업무 담당자가 아니고서는 농어촌정비법에서 정의한 ‘농어촌민박’의 의미를 정확히 알지 못한다. 일반인들이 그냥 관광지 농어촌지역에서 영업하는 모든 민박과 펜션은 농어촌민박이라고 생각하는 것이 당연할 수도 있다.

간단히 요약하면 도심지에 위치한 것은 호텔, 모텔, 여관이고, 시골지역에 위치한 것은 민박, 그 중에서도 조금 멋있고 고급스러운 품의 민박건물은 펜션이라고 생각하는 사람이 대부분 일 것이다.

그럼 지금부터 농어촌민박제도에 대한 올바른 정보를 제공하고, 농어촌민박과 관련하여 생기는 피해를 최소화할 수 있는 긍정적인 해결방안을 모색하기 위하여 20여 년 간의 발자취를 추적해보기로 한다.

## 2. 본론

### 가. 농어촌민박사업의 연혁

현재의 “농어촌민박” 이란 개념은 1994년 농어촌발전특별조치법에 따른 ‘민박농어가’의 개념에서 출발하여 1995년 농어촌정비법의 제정과 함께 본격적으로 사용되기 시작하였다.

제66조 (농어촌휴양사업의 육성) ① 농림수산부장관은 농어촌지역의 자연경관을 보존하고 농어촌소득증대를 위하여 농어촌휴양자원을 개발하고 농어

촌휴양사업을 지도·육성할 수 있다.

②농어촌휴양사업의 종류 및 내용은 다음 각호와 같다.

1~3.(생략)

4. 농어촌민박사업 : 농어촌지역에서 농어민이 농어촌주택을 이용하여 이용객의 편의와 농어촌소득증대를 목적으로 숙박·취사시설 등을 제공하는 것을 말한다.

부칙

제4조 (농어촌휴양자원 개발 등에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 종전의 농어촌소득원개발촉진법 및 농어촌발전특별조치법에 의하여 지정을 받은 농어촌휴양지 및 민박농어가는 이 법의 규정에 의한 농어촌휴양지사업자 및 민박농어로 본다.

표 1. 농어촌정비법(1995.06.23.)

농어촌휴양사업의 하나로 시작된 농어촌민박사업은 ①농어촌지역 ②농어민 ③농어촌주택 이라는 3가지 필수조건을 제시하였다. 이 3가지 기준은 농어촌정비법의 변천과정을 살펴보면 핵심적이 요소가 된다. 1995년 농어촌정비법은 농어촌민박의 지정기준, 취소, 운영, 관리 등에 관한 사항에 대하여 명확하게 규정하지 않고, 지자체에 관련 업무를 넘기면서 시작부터 상당한 문제점을 내포하였다.

제40조 (민박농가의 지정육성) ① 법 제71조의 규정에 의하여 민박농가로 지정받고자 하는 농어업인은 별지 제53호서식의 민박농어가지정신청서를 시장·군수에게 제출하여야 한다.

②시장·군수가 민박농어를 지정한 때에는 별지 제54호서식의 민박농어가지정서를 신청인에게 교부하고, 별지 제52호서식의 민박농어가지정서 교부대장을 작성·비치하여야 한다.

③국가·지방자치단체는 제2항의 규정에 의하여 민박농어가로서 지정받은 자에 대하여 민박운영 및 시설개선 등에 필요한 자금을 지원할 수 있다.

④민박농어가의 지정기준, 지정취소, 운영·관리 및 지원·육성 등에 관하여 필요한 사항은 시장·군수가 지역실정을 고려하여 이를 정한다.

표 2. 농어촌정비법시행규칙(1995.08.12.)

민박농어가지정신청서		처리기간
		7일
신청인	성명	주민등록번호
	주소	(전화: )
가옥소재지		
인근관광자원		
신고사항	방수	숙박요금(1박기준)
시설	건물상태	
	식수	<input type="checkbox"/> 상수도 <input type="checkbox"/> 지하수 <input type="checkbox"/> 기타
	화장실	<input type="checkbox"/> 수세식 <input type="checkbox"/> 탕식
	주차장	
기타		
농어촌정비법 제71조 및 동법시행규칙 제40조제1항의 규정에 의하여 민박농어가지정을 신청합니다.		
년 월 일		
신청인 (서명 또는 인)		
시장·군수 귀하		
구비서류: 없음		수수료
		없음

그림 1. 민박농어가지정신청서(1995.8.)

하지만 인구의 급격한 감소와 고령화로 농어촌이 점차 위축되어가고 있는 가운데, 도시와 농어촌간의 인적·물적 교류를 촉진함으로써 농어촌의 활력을 증진시키기 위한다는 명목 하에 농어촌정비법의 내용이 2003년 1월 1일부로 개악(改惡)이 되고 만다.

운영자인 ‘농어민’의 개념이 완전히 빠지면서 농어촌지역발전과 농어민의 소득증대를 목적으로 출발한 농어촌민박사업이 더 이상 농어촌지역 주민의 소득증대가 아닌, 관광사업과 주택개발로 이익을 얻으려는 도시 자본가의 영업의장이 되고 만 것이다.

제2조 8의2  
 라. 농어촌민박사업 : 농어촌지역에서 이용객의 편의와 농어촌소득증대를 목적으로 숙박·취사시설 등을 제공하는 업

표 3 농어촌정비법(2003.01.01.)

더구나 2003년 농어촌정비법시행규칙을 살펴보

면 농어촌관광휴양사업의 분류에서 ‘농어촌민박’은 아예 포함되지 않고, 민박이라는 용어조차 찾아볼 수 없게 된다. 이때부터 농어촌민박사업의 탈법이 본격적으로 급증하기 시작하였고, 이런 법 개정의 의하여 합법이라는 이름 아래 상당한 이익을 본 압력단체와 정치기업인인 많은 시기이기도 하다.

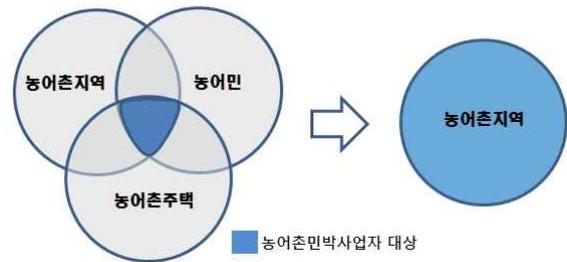


그림 2. 농어촌민박사업자 대상(1995 vs 2003)

그리고 2년 뒤 농어촌지역에서 상업화·대형화된 펜션(Pension) 등 일부 숙박시설이 농어촌민박으로 편법 운영되면서 탈법행위에 대한 언론보도가 급증하자, 이것을 무마하기 위하여 농어촌민박사업자 지정제도를 도입하는 등 농어촌민박에 대한 관리를 강화하는 내용으로 2005년 드디어 법 개정이 이루어진다.

제2조 8의2  
 라. 농어촌민박사업 : 농어촌지역의 주민이 거주하고 있는 「건축법」 제2조제2항제1호의 규정에 따른 단독주택(동법 시행령 별표 1의 규정에 따른 단독주택 및 다가구주택을 말한다)을 이용하여 이용객의 편의와 농어촌소득증대를 목적으로 숙박·취사시설 등을 제공하는 업

표 4. 농어촌정비법(2005.11.05.)

제40조 (농어촌민박사업자의 지정 등) ① 법 제71조제2항 전단의 규정에 의하여 지정신청을 하고자 하는 자는 별지 제53호서식의 농어촌민박사업자 지정신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서로 된 서류를 포함한다)를 첨부하여 시장·군수에게 제출하여야 한다.

1. 신청인의 주민등록등본 1부

2. 건축물관리대장 1부  
 3. 주택임대차계약서 사본 등 사용권을 증명할 수 있는 서류(신청인이 주택의 소유자가 아닌 경우에 한한다)

②법 제71조제2항 후단의 규정에 의하여 변경신청을 하고자 하는 자는 별지 제54호서식의 농어촌민박사업 변경신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서로 된 서류를 포함한다)를 첨부하여 시장·군수에게 제출하여야 한다.

1. 신청인의 주민등록등본 1부  
 2. 변경내용을 증명할 수 있는 서류

③시장·군수는 법 제71조제3항의 규정에 의하여 농어촌민박사업자를 지정한 때에는 별지 제55호서식의 농어촌민박사업자 지정증서를 신청인에게 교부하고, 별지 제56호서식의 농어촌민박사업자 지정증서 교부대장과 별지 제57호서식의 농어촌민박사업자 관리대장을 작성·비치하여야 한다.

④제1항제1호·제2호의 서류와 제2항제1호의 서류의 경우 「전자정부구현을 위한 행정업무 등의 전자화촉진에 관한 법률」 제21조제1항의 규정에 의한 행정정보의 공동이용을 통하여 첨부서류에 대한 정보를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류의 제출에 갈음할 수 있다.[본조신설 2005.11.4]

표 5. 농어촌정비법시행규칙(2005.11.04.)

1. 사업의 규모

주택 연면적 150제곱미터 미만. 다만, 「문화재보호법」 제2조제2항의 규정에 의하여 지정문화재로 지정된 주택의 경우에는 규모의 제한을 두지 아니한다.

2. 시설기준

「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제3조의 규정에 의한 수동식소화기 및 단독경보형감지기를 각 1조 이상 갖추는 것

표 6. 농어촌정비법시행규칙 별표3(2005.11.04.)

시장·군수에게 위임했던 기준, 운영 등의 세부 사항을 시행규칙으로 일관성 있게 묶음으로써 전국적으로 어느 정도 통일된 농어촌민박사업이 진행되게 되었고, 신청서 양식을 바꿈으로써 건축과 환경부문의 내용이 강화되었다.

이때 농어촌민박으로 지정받지 못한 기존의 많은 민박운영자들이 지정받고 법의 울타리 안으로 들어오게 된다.

농어촌민박사업자 지정신청서						처리기간 5일
소유자	성명	주민등록번호		-		
	주소	(전화 : )				
신청인	성명	주민등록번호		-	주민등록 전입일	
	주소	(전화 : )				
민박소재지					민박명칭	
대지면적	㎡	용도지역(지구)				
		하수처리구역 여부		<input type="checkbox"/> 구역내	<input type="checkbox"/> 구역외	
주택 연면적	㎡	전체방수	개	객실수	개	
		(면적) (㎡)	(면적) (㎡)	(면적) (㎡)	(면적) (㎡)	
시설	건물형태	<input type="checkbox"/> 단독	주택내 화장실수	주택내 취사시설수		
		<input type="checkbox"/> 다가구				
	식수	<input type="checkbox"/> 상수도	<input type="checkbox"/> 지하수	화장실	<input type="checkbox"/> 수세식	<input type="checkbox"/> 개래식
		<input type="checkbox"/> 기타				
오수처리시설	용량	㎡/일		설치연도		
	단독정화조	용량	인용/일		설치연도	
소방시설	소화기	대				
	단독경보형감지기	대				
「농어촌정비법」 제71조제2항 및 동법 시행규칙 제40조제1항의 규정에 따라 위와 같이 농어촌민박사업자 지정을 신청합니다.						
년 월 일						
신청인						(서명 또는 인)
시장·군수 귀하						
구비서류						
1. 신청인의 주민등록등본 1부 (제출생략 : 행정정보공동이용대상)						
2. 건축물관리대장 1부 (제출생략 : 행정정보공동이용대상)						
3. 주택임대차계약서 사본 등 사용권을 증명할 수 있는 서류(신청인이 주택의 소유자가 아닌 경우에 한한다)						

그림 3. 농어촌민박사업자 지정신청서(2005.11.)

이런 가운데 2007년 농어촌정비법은 전부개정을 하게 된다. 그 뒤 2008년에는 농어촌사업자의 범위가 준농어촌 지역까지 확대되었고, 농어촌지역에 신축되는 주택의 규모가 커지는 상황에서, 펜션업자 등의 면적확대 요구사항이 관철되어 주택연면적이 150㎡에서 230㎡미만으로 확대되었다. 이 후 2009년 12월 지정제에서 신고제로 변경되어 현재까지 ‘농어촌민박사업’의 기본 틀이 유지되고 있다.

제2조 8의2

라. 농어촌민박사업: 농어촌지역의 주민이 거주하고 있는, 「건축법」 제2조제2항제1호에 따른 단독주택(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말한다)을 이용하여 이용객에게 편의를 주고 농어촌 소득을 증대할 목적으로 숙박·취사 시설 등을 제공하는 업

표 7. 농어촌정비법(2007.04.11.)

제2조 9

라. 농어촌민박사업: **농어촌지역과 준농어촌지역의 주민**이 거주하고 있는 「건축법」 제2조제2항제1호에 따른 **단독주택**(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말한다)을 이용하여 이용객에게 편의를 주고 농어촌 소득을 증대할 목적으로 숙박·취사시설 등을 제공하는 업

표 8. 농어촌정비법(2008.02.04.)

제46조 (농어촌민박사업자의 지정 등) ① 법 제73조제2항 전단에 따라 농어촌민박사업자 지정신청을 하려는 자는 별지 제71호서식의 농어촌민박사업자 지정신청서(전자문서로 된 것을 포함한다)에 주택임대차계약서 사본 등 사용권을 증명할 수 있는 서류(신청인이 주택의 소유자가 아닌 경우에만 해당하고, 전자문서로 된 것을 포함한다)를 첨부하여 시장·군수·구청장(준농어촌지역의 면적이 광역시 자치구 전체 면적의 100분의 50을 초과하는 광역시 자치구의 구청장만 해당된다. 이하 같다)에게 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 신청서를 제출받은 담당 공무원은 「전자정부법」 제21조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 신청인의 주민등록등본과 건축물관리대장을 확인하여야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 해당 서류를 첨부하도록 하여야 한다.

③ 법 제73조제2항 후단에 따른 변경신청을 하려는 자는 별지 제72호서식의 농어촌민박사업 변경신청서(전자문서로 된 것을 포함한다)에 변경내용을 증명할 수 있는 서류(전자문서로 된 것을 포함한다)를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

④ 제3항에 따른 신청서를 제출받은 담당 공무원은 「전자정부법」 제21조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 신청인의 주민등록등본을 확인하여야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 해당 서류를 첨부하도록 하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 법 제73조제3항에 따라 농어촌민박사업자를 지정할 때에는 별지 제73호서식의 농어촌민박사업자 지정증서를 신청인에게 발급하고, 별지 제74호서식의 농어촌민박사업자 지정증서 발급대상과 별지 제75호서식의 농어촌민박사업자 관리대장을 작성하여야 한다.

표 9. 농어촌정비법시행규칙(2008.02.04.)

1. 사업의 규모

주택 연면적 230제곱미터 미만. 다만, 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재로 지정된 주택의 경우에는 규모의 제한을 두지 아니한다.

2. 시설기준

「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제3조에 따른 수동식소화기를 1조 이상 구비하고, 각 객실마다 단독경보형감지기를 설치하여야 함. 다만, 객실 내 스프링클러 등 단독경보형감지기를 대체할 시설이 설치된 경우에는 제외한다.

표 10. 농어촌정비법시행규칙 별표3(2008.02.04.)

제2조 16

라. 농어촌민박사업: **농어촌지역과 준농어촌지역의 주민**이 거주하고 있는 「건축법」 제2조제2항제1호에 따른 **단독주택**(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말한다)을 이용하여 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 숙박·취사시설 등을 제공하는 사업

표 11. 농어촌정비법(2009.12.10.)

제49조(농어촌민박사업자의 신고 등) ① 법 제86조제1항 전단에 따라 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 별지 제75호서식의 농어촌민박사업자 신고서(전자문서로 된 것을 포함한다)에 주택임대차계약서 사본 등 사용권을 증명할 수 있는 서류(신청인이 주택의 소유자가 아닌 경우만 해당하고, 전자문서로 된 것을 포함한다)를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

② 법 제86조제1항 후단에 따른 변경신고서를 하려는 자는 별지 제76호서식의 농어촌민박사업 변경신고서(전자문서로 된 것을 포함한다)에 변경 내용을 증명할 수 있는 서류(전자문서로 된 것을 포함한다)를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 신고서를 제출받은 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제21조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다. 다만, 신고인이 확인에 동의하지 아니하면 해당 서류를 첨부하도록 하여야 한다.

1. 신고를 할 경우 신고인의 주민등록등본과 건축물관리대장

2. 변경 신고를 할 경우 신고인의 주민등록등본

④ 법 제86조제1항 후단에 따라 폐업 신고를 하려는 자는 별지 제77호서식의 농어촌민박사업 폐업 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 신고서를 제출받은 시장·군수·구청장은 그 신고 내용을 확인한 후 별지 제78호서식의 농어촌민박사업자 신고필증을 신고인에게 내주고, 별지 제79호서식의 농어촌민박사업자 신고필증 발급대상과 별지 제80호서식의 농어촌민박사업자 관리대장을 작성하여야 한다.

표 12. 농어촌정비법시행규칙(2009.12.15.)

년도	농어촌민박사업자 사업대상 기준
'95년	농어촌지역 + 농어민 + 농어촌주택
'03년	농어촌지역
'05년	농어촌지역 + 주민 + 단독주택(거주)
'08년	농어촌지역(준농어촌 포함)+ 주민+ 단독주택(거주)

표 13. 농어촌정비법 연도별 사업대상 변화

농어촌민박사업자 신고서				처리기간 즉시
소유자	성명	생년월일		(전화: )
	주소			
신고인	성명	생년월일	주민등록 전입일	(전화: )
	주소			
민박 소재지		민박 명칭		
대지면적	㎡	용도지역(지구)		
		하수처리구역 여부		
주택면적	㎡	권채방수 (면적)	개실 수 (㎡)	개실 수 (면적)
		주택내 화장실 수	주택내 취사시설 수	
시설	권물대	<input type="checkbox"/> 단 <input type="checkbox"/> 다가	주택내 화장실 수	주택내 취사시설 수
	식수	<input type="checkbox"/> 상수도 <input type="checkbox"/> 기타	<input type="checkbox"/> 지하수	화장실 <input type="checkbox"/> 수세식 <input type="checkbox"/> 재래식
	오수처리 시설	용량:	㎡/일	설치연도:
	단독 정화조	용량:	인/일	설치연도:
소방시설	소화기:                      대	단독경보형감지기:                      대		
「농어촌정비법」 제86조제1항 및 같은 법 시행규칙 제49조제1항에 따라 위와 같이 농어촌민박사업자 신고서를 제출합니다. 년 월 일 신고인(대표자) (서명 또는 인) 시장·군수·구청장 귀하				
구비서류	신고인(대표자) 제출서류		담당 공무원 확인사항(신고인이 동의하지 않는 경우 제출해야 하는 서류)	
	주택임대차계약서 사본 등 사용권을 증명할 수 있는 서류(신고인이 주택의 소유자가 아닌 경우에만 제출합니다)		1. 주민등록등본 2. 건축물관리대장	
본인은 이 건의 업무처리와 관련하여 「전자정보법」 제21조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 담당 공무원이 위의 담당 공무원 확인사항을 확인하는 것에 동의합니다. 신고인(대표자) (서명 또는 인)				

그림 4. 농어촌민박사업자 신고서(2009.12.)

년도	시행규칙 및 농림부지침 주요내용
'06년 (최초)	○ 대상 : 농어촌지역 주민 ○ 규모 : 주민이 거주하는 연면적 150㎡ 미만의 단독 또는 다가구 주택 ○ 기준 : 수동식소화기 및 단독경보형감지기 각 1조 이상 비치 ○ 기타 : 지정제도, 처리기간 5일
'07년	○ 오수처리시설 항목 추가(환경부고시 제2006-96호)“건축물의 용도별 오수처리발생량 및 단독정화조 처리대상인원 산정방법”
'08년 ~ '09년	○ 대상 : 농어촌지역과 준농어촌지역의 주민 ○ 규모 : 주민이 거주하는 연면적 230㎡ 미만의 단독 또는 다가구 주택 ○ 기준 : 수동식소화기 및 단독경보형감지기 각 1조 이상 비치 - 다만 객실 내 스프링클러 등 단독경보형감지기를 대체할 시설이 설치된 경우에는 제외 ○ 민원유형 변경 : 지정 → 신고로 변경(신고서, 신고필증, 처리기간 즉시)
'10년	○ 환경부고시 제2007-178호 “건축물의 용도별 오수처리발생량 및 단독정화조 처리대상인원 산정방법”
'11년 ~ '12년	○ 민박사업자가 이용객에게 제공할 수 있는 영업범위 추가 - 숙박, 취사시설, 농산물 판매 등(다만, 음식제공은 불허용)
'13년	○ 환경부고시 제2012-144호 “건축물의 용도별 오수처리발생량 및 단독정화조 처리대상인원 산정방법”
공통	※ 단, 2005.11.05. 이전 농어촌민박을 운영중인 자에 한하여 주택유형 구분 없이 객실 7실까지 허용(다만, 지정증서 발급신청을 2006. 5. 4. 이내에 하여야 함)

표 14. 농어촌민박사업지침 주요 변경내역

나. 농어촌민박사업자 현황

1995년 농어촌정비법의 제정과 함께 시작된 ‘농어가민박지정’ 제도는 홍보의 부족과 시장·군수가 지역실정을 고려하여 기준을 정한다는 모호한 규정 때문에 정상적으로 정착하지 못하였고, 법 제정 전부터 해변과 계곡 주변의 주택에

서 관광객을 대상으로 숙박업을 하던 기존의 주택을 양성화시키지 못한 채 한동안 답보상태를 유지하게 된다.

2003년 농어촌정비법이 개정되면서 농어촌관광휴양사업에서 ‘농어촌민박’이 자취를 감추게 되고, 설상가상으로 해당 마을의 주민이 아니어도, 농어민이 아니어도 농어촌지역에 누구나 ‘농어촌민박’을 운영할 수 있게 되어버린다.

이런 가운데 농림부는 전국적으로 무분별하게 늘어나고, 관리가 제대로 되지 않는 농어촌지역의 숙박시설을 관리하기 위하여 2004년 문화관광부, 보건복지부, 건설교통부, 산림청과 함께 ‘농어촌지역 숙박시설 설치 및 관리에 관한 통합지침’을 제정하게 되고, 이 지침을 제정함으로써 기존에 비정상적으로 운영되던 농어촌지역의 숙박시설에 대하여 좀 더 명확하게 통제, 관리할 수 있는 기반이 마련하게 된다.

하지만 2003년에 개정된 농어촌정비법의 사각지대를 노려 도시자본이 전국의 관광명소(해변, 계곡, 호수, 산 등)에 규모가 상당히 큰 펜션형 주택으로 농어촌민박사업을 운영하는 경우가 급증하면서, 당초 농어촌민박사업의 취지가 훼손되기 시작했고, 각종 언론보도를 통해 농어촌민박사업의 부적절성이 대두되면서 2005년 11월 4일 드디어 현재와 거의 유사한 ‘농어촌민박사업’의 뼈대가 만들어지게 된다. 농어촌지역의 주민이 거주하는 연면적 150㎡미만의 단독주택으로 기준이 명확해지게 되었고, 농어촌민박사업자지정신청서 양식도 새로이 만들어지게 된다.

하지만 2005년 11월 5일 이전부터 농어촌민박사업을 운영하면서 2006년 5월 4일전까지 농어촌민박사업자지정을 받은 경우에는 공중위생관리법<sup>1)</sup>에서 정한 7실 이하의 규정만 준수하면, 문화재(주택)가 아니더라도 면적의 제한은

받지 않는 애매한 상황이 만들어지게 된다. 하지만 공중위생관리법시행령<sup>2)</sup>이 2005년 11월 1일 개정되면서 7실 개념은 사라지게 된다. 이런 이유로 인해 2006년에 농어촌민박사업자 지정 건수가 한 해에 192건이나 된 것이다. 농어촌민박사업이 가능한 농어촌지역의 단독주택 거주자 중 민박을 운영하던 주민들이 일괄적으로 지정받았다고 보면 무방하다. 이런 과정에서 건축법상 단독주택이 아닌 근린생활시설들이 종종 민박사업자로 지정된 경우도 여럿이며, 이 당시는 환경부의 역할이 미미하여(‘농어촌지역 숙박시설 설치 및 관리에 관한 통합지침’ 작성 시도 미 참여) 오수처리시설이 제대로 설치되어 있지 않는 주택들도 많은 수가 민박사업자로 지정을 받기도 했다.

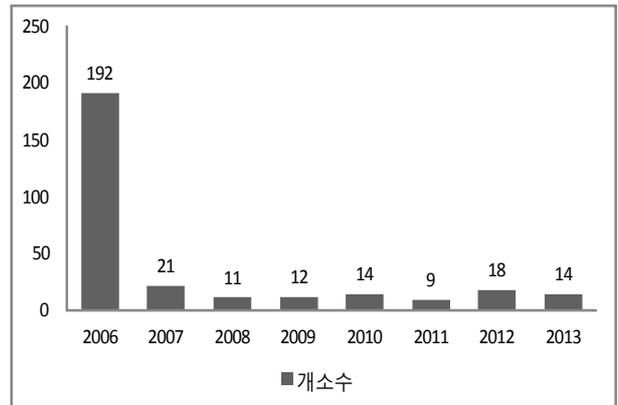


그림 5. 연도별 지정 및 신고건수(2013년은 7월말기준)

삼척시의 경우 총 291개소 가운데 동해안 해변주위에서 운영되는 농어촌민박이 198개소로 전체의 68%를 차지하고 있고, 나머지 32%가 계곡, 동굴 주변에 위치하고 있다.

해변을 찾아오는 관광객의 농어촌민박 이용도가 더 높음을 간접적으로 알 수 있기도 하다.

1) 공중위생관리법시행령(1999.12.27.) 제정 당시 제2조(적용제외대상) “농어촌정비법에 의하여 농어촌에 설치된 민박사업용 시설(객실이 7실 이하인 경우에 한한다)”

2) 공중위생관리법시행령(2005.11.01.) 제2조(적용제외대상) “「농어촌정비법」에 의하여 농어촌에 설치된 민박사업용 시설 [시행일 2005.11.05.]”

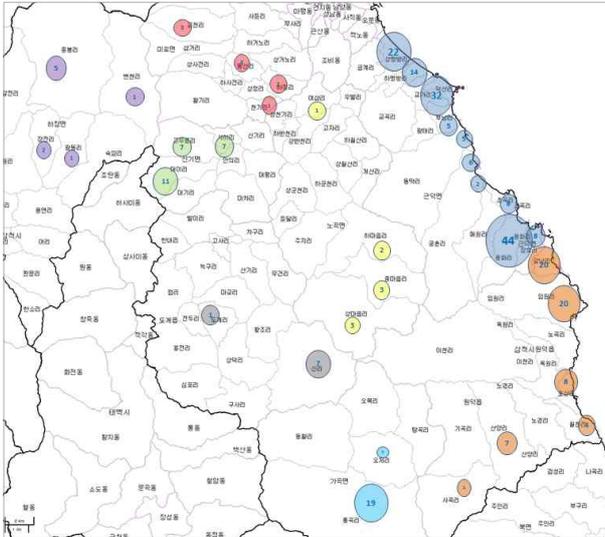


그림 6. 농어촌민박사업자 분포도(원의 크기와 사업자수 비례)

읍면별로 자세히 살펴보기로 하면, 역시 해안선이 긴 근덕면이 전체의 50%를 차지할 정도로 많은 수의 농어촌민박사업자가 있고, 그 뒤를 원덕읍(20%), 신기면(8%) 순이다. 풍경이 아름다운 해변, 환선·대금굴, 덕풍·동활계곡, 마읍천 등의 관광지 분포도와 거의 일치하는 경향이 강하다.

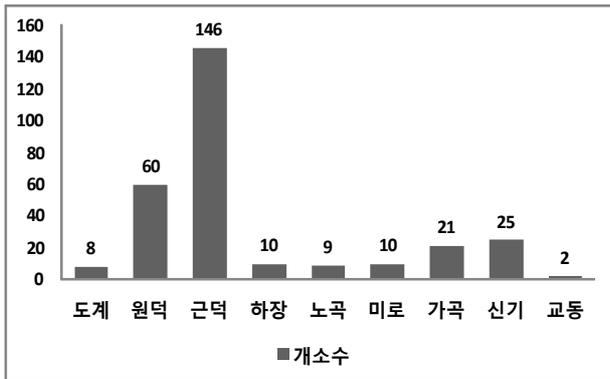


그림 7. 읍면별 농어촌민박사업자 수

읍면 36개리에서 농어촌민박사업을 운영하고 있는데 그 중에서도 근덕면 용화리, 덕산리, 상맹방리, 원덕읍 갈남리, 임원리, 가곡면 풍곡리 등이 대다수를 차지하고 있다. 해양레일바이크, 장호어촌체험마을 등의 영향으로 현재 용화리 일대에 신규건축물 농어촌민박이 증가하고 있다.

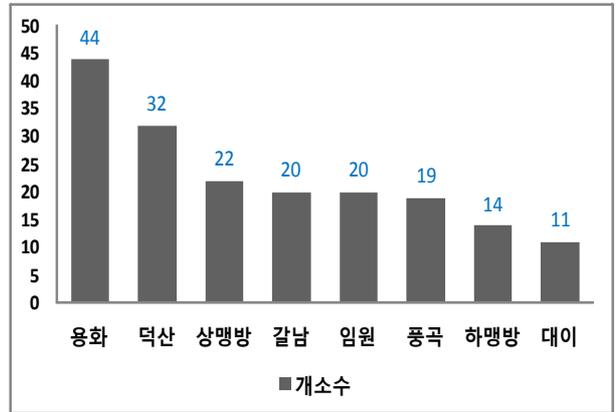


그림 8. 농어촌민박사업 상위 8개 마을

농어촌이 이미 초고령사회(super-aged society)에 진입한 가운데, 농어촌민박사업자의 평균연령도 65세에 달하고, 전체 사업자 중 60대 이상이 67%를 차지할 정도로 많다. 이는 전 읍면별 공통사항이라고 할 수 있다.

구분	20대	30대	40대	50대	60대	70대↑
계	1	5	22	69	87	107
도계	-	-	2	2	4	-
원덕	-	-	2	14	28	16
근덕	1	3	6	25	38	73
하장	-	-	4	3	1	2
노곡	-	-	2	4	2	1
미로	-	-	2	4	3	1
가곡	-	2	1	7	5	6
신기	-	-	3	9	5	8
교동	-	-	-	1	1	-

표 15. 읍면동별 농어촌민박사업자 연령별 분포

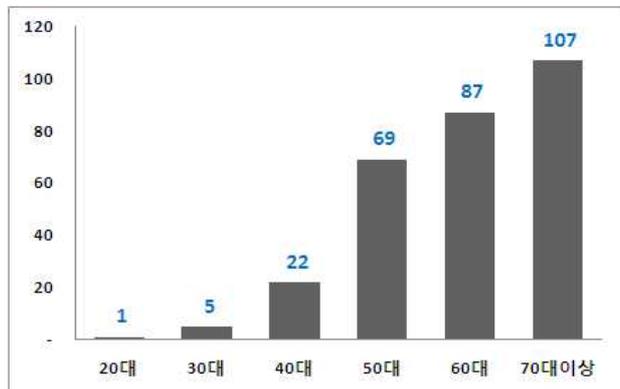


그림 9. 연령대별 농어촌민박사업자 분포

**다. 숙박업, 관광펜션업과의 비교**

숙박업은 공중위생관리법에서 규정하고 있는 개념으로 1999년 2월 8일 법 제정 시부터 사용된 개념이다.

공중위생관리법 제2조제2호에서 “숙박업이라 함은 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업을 말하며 농어촌에 소재하는 민박 등 대통령령이 정하는 경우를 제외한다.” 고 정의하고 있다.

숙박업은 2종류로 분류되는데 취사시설이 있는 경우는 숙박업(생활), 없는 경우는 숙박업(일반) 이 된다. 농어촌민박과 좀 더 비슷한 개념인 숙박업(생활)은 독립된 장소이거나 공중위생영업 외의 용도로 사용되는 시설 및 설비와 분리되어야 하고, 취사시설과 환기를 위한 시설이나 창문을 설치해야하며, 객실별로 욕실 또는 샤워실을 의무적으로 설치해야한다. 어떤 이는 숙박업(일반)은 모텔, 숙박업(생활)은 펜션이라고 표현하기도 하는데 정확한 표현은 아니다. 숙박업의 시설기준은 공중위생관리법의 기본 목적이 공중이 이용하는 시설에 대하여 위생수준을 향상시켜 국민의 건강증진에 기여하는 것이므로 농어촌민박사업 및 관광펜션에 비하여 위생 및 안전에 대한 준수사항이 좀 더 세분화되어 있고 까다롭다. 또한 숙박업은 건축물용도가 숙박시설로 되어 있는 건축물만 가능하고, 특히 상업지역과, 계획관리지역, 준공업지역에서만 가능해 풍경이 아름다운 농어촌지역에는 기본적으로 숙박업영업시설이 위치하기가 상당히 제한적이다.

관광펜션업은 관광진흥법에서 규정하고 있는 개념으로 2003년 8월 6일 관광진흥법에서 관광편의시설업의 한 종류로 등장했다. ‘관광펜션업’은 숙박시설을 운영하고 있는 자가 자연·문화 체험관광에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업으로 정의되는데, 여기서 ‘숙박시설을 운영하는 자’여야 하므로 관광펜션업 지정받으려면 사전에 공중위생관리법에 따른

숙박업신고나 농어촌정비법에 따른 농어촌민박신고를 하여야 함을 알 수 있다. 그러므로 특별한 관광펜션에 대한 지원이 없는 경우 관광펜션업 지정을 신청할 숙박시설 운영자는 거의 없다고 보면 되며, 삼척의 경우에도 현재까지 관광펜션업으로 지정받은 시설은 없다

또한 많은 숙박시설 운영자들이 펜션이란 용어를 많이 사용하는데, 관광펜션이라는 용어는 관광펜션으로 지정받은 경우에만 사용할 수 있으므로 각별한 유의가 필요하다.

구분	숙박업	관광펜션업
법령	공중위생관리법	관광진흥법
자격	제한 없음	숙박시설 운영자
건축물 용도	숙박시설	단독주택, 숙박시설
입지	「국토의계획및이용에관한시행령」 별표 2~23, 별표27에 따른 해당 용도지역 지구, 구역에서 「건축법 시행령」 별표 1 제15호에 따른 숙박시설의 건축이 가능한 곳	좌동
규모	제한 없음	3층 이하의 건축물 객실 30실 이하
부서	삼척시보건소	관광정책과

표 16. 숙박업, 관광펜션업 비교

농어촌민박은 기본적으로 건축물용도가 단독주택이면 되므로 다양한 용도구역에 분포할 수 있는 반면, 숙박업은 숙박시설이 들어설 수 있는 용도구역이 상당히 제한적이어서, 계획관리지역을 제외하고는 두 종류의 숙박시설이 한 지역에 같이 들어설 수 있는 경우는 거의 없다. 농어촌민박은 농어촌지역, 숙박업은 도시지역이라고 간단히 알고 있어도 어느 정도는 사실이라고 할 수 있다. 아래 그림은 도시지역 중 주거지역이어서 숙박업영업 및 농어촌민박신고가 모두 불가능한 관광지(해변)주변을 표시한 것이다.



그림 10. 삼척해변, 증산해변의 주거지역 분포

**라. 민원발생 및 신고반려 유형 현황**

2006년 이후 민박관련 민원을 살펴보면, 2가지로 분류가 된다. 첫째는 지역민과의 갈등, 두 번째가 관광객과의 갈등이다. 지역민과의 갈등은 주로 영업이익과 관련된 것으로 위장전입, 불법증개축 건이며, 관광객과의 갈등은 불친절, 바가지요금, 위생, 환불 건이다.

또한 농어촌민박사업자 신고가 반려되는 대부분의 경우는 오수처리시설 기준 미달 건이다. 단독주택 용도에서 농어촌민박시설로 용도로 변경할 시에 환경기준이 상당히 높아지기 때문으로 보통 10인용 정화조를 설치된 단독주택의 경우 반려되는 상황이 많이 발생한다.

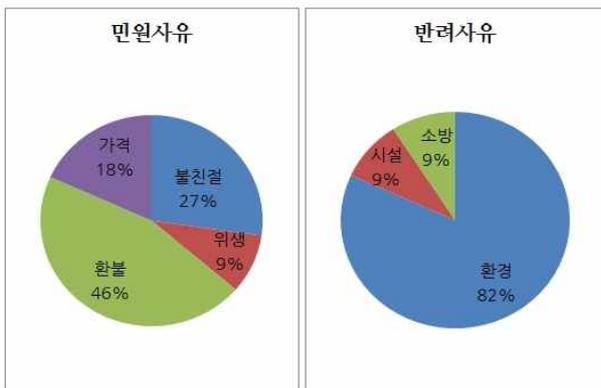


그림 11. 민원 및 반려사유 현황

**3. 결론**

지금까지 농어촌민박제도의 시대에 따른 변천사항과 삼척시 농어촌민박사업의 현황에 대하여 간략하게나마 알아보았다. 연혁과 현황에서 어느 정도 농어촌민박의 문제점이 그려졌지만 좀 더 세부적으로 농어촌민박사업이 안고 있는 문제점은 무엇이고 어떤 방향으로 해결책을 모색해야 하는지를 살펴보기로 한다.

**가. 문제점**

**(1) 일관성 없는 농어촌정비법**

농어촌민박사업의 연혁을 보아도 알 수 있듯이 농어촌정비법 중 ‘농어촌민박사업’에 대한 조항은 정부와 몇몇 이해관계자, 압력단체 등에 의해 수시로 변경되었음을 알 수 있다. 서류상 농업인이 되어 각종 농업시책의 단물을 빨아먹는 LMO농업인<sup>3)</sup>이 늘어나고 있는 것처럼, 도시자본가와 투기자들은 열악한 농어촌 현실과 가난한 농어민을 위하여 제정된 농어촌민박제도의 틈새를 파고 들어가 세금의 텃에서 벗어났고, 초창기 엄청난 관광수익과 임대수익을 올리기도 했다.

1995년 정말 잘 만들어 놓은 법조항을 2003년 개악하여 서울 강남부자도 지방에서 농어촌민박을 할 수 있도록 풀어 놓게 된다. 이때에는 돈만 있으면 전국 어디에나 간단히 지정신청만 하고 농어촌민박사업자로 지정되어 영업을 할 수 있었으며 그 들을 통제할 수 있는 장치는 농어촌정비법이 아닌 공중위생관리법 뿐이었다. 2003년의 법 개정 시에 농어촌정비법시행규칙에서 농어촌민박이라는 용어조차 찾아볼 수 없을 때 공중위생관리법시행령 제2조에서 ‘7실을 초과하는 것은 숙박업영업신고대상으로 본다.’라는 조문이 있어 무분별한 객실 수 확장을 막을 수 있었다.

2003년의 제1차 개악이후 2005년 법 개정을 통해 농어촌지역 주민이 거주하는 단독주택만 가능

3) “LMO농업인”은 저자가 최근에 만든 용어로 “living genetically modified organism 농업인”의 준말로 순수한 농업인이 아니라 유전자가 변형된 농업인으로 농업과 농촌을 위해 반드시 사라져야 할 암적인 존재를 말한다. 비슷한 말로는 “pseudo농업인”이 있다.

한 것으로 상당부분 제한이 가해졌다. 하지만 당초의 ‘농어민’이 ‘주민’으로 바뀌는 상황이라 어느 정도 도시자본의 유입통로를 열어놓았다고 볼 수도 있다. 그래도 기존에 시장·군수에게 지정기준과 운영지침 등을 맡겨놓았던 정부가 뒤늦게 시행규칙을 개정하여 시행규칙 제40조(농어촌민박사업자의 지정 등)를 통해 건축연면적 제한과 소방시설기준 조항을 만들어 사회문제가 되어가던 농어촌민박사업의 방향을 어느 정도 제자리로 돌리게 된다. 또한 때를 같이하여 공중위생관리법도 개정되어 2005년 11월 5일부로 7실 이하 개념도 사라지게 된다. 그 뒤 2008년부터는 준농어촌지역까지 대상에 포함시켜 다소 소외되었던 해당 지역의 주민까지 농어촌민박사업을 할 수 있도록 길을 열어주게 된다. 이처럼 몇 년간 농어촌민박사업에 대한 일관성 없는 개정이 반복되었다.

**(2) 숙박, 민박, 펜션 관리부서 업무공유 부족**  
 삼척시로 볼 때 특별한 경우를 제외하고는 도시 지역 내(상업지역, 준공업지역)에 민박이나 펜션이 위치하는 경우는 없다. 또한 도시지역을 벗어나 계획관리지역에 숙박업영업을 하는 사업자도 극히 드문 것이 사실이다. 즉 민박, 펜션이라는 용어를 사용하는 숙박시설은 대부분 농어촌지역에 위치하고 있다고 해도 과언이 아니다. 그렇다 보니 민박, 펜션이라는 용어가 들어가는 업무는 농업정책과의 업무라는 고정관념이 생겨버렸다. 그러나 사실 농업정책과의 업무는 ‘농어촌민박사업’으로 극히 제한적이다. 농어촌민박사업은 농어촌관광휴양사업 중 가장 범위가 작은 하나의 사업일 뿐 진정한 의미의 숙박시설 개념이 아니다. 보건소는 공중위생관리법 상 숙박시설 설치대상 지역에서 농어촌민박을 표방하여 숙박업을 운영하는 시설 및 숙박형 고시원에 대하여는 공중위생관리법 제3조의 규정에 의하여 숙박업 영업 신고를 하도록 하여야 하며, 주거시설로 건축허가를 받은 단독다세대·연립주택(민박단지)

지)에서 불법 숙박영업을 하는 행위에 대하여도 단속하여야 한다.

미신고 숙박시설에 대한 단속권한이 보건소에 있음은 보건복지부와 농림수산식품부의 확인을 받은 부문이다. 농어촌지역에 위치한 민박(펜션)이 미신고 숙박시설을 운영한다고 해서 농업정책과가 적발하는 것이 아닌 것이다. 농어촌 지역에서 농어촌민박사업 대상이 충분히 되에도 불구하고 신고 없이 운영하는 경우에 농어촌민박사업자신고를 하고 영업을 하도록 지도할 뿐이다.

**(3) 인구증가시책과 지역경제 활성화시책에 떠밀리는 농어촌민박사업**

농어촌민박은 실거주가 원칙이지만 주소만 옮겨 놓고 실거주하는 것처럼 흥내만 내는 경우도 많은 것이 사실이다. 이 문제가 비단 농어촌민박만의 문제는 아니지만 실거주가 필수조건인 만큼 주민등록에 대해서는 엄격한 것이 사실이다. 외지에서 들어오는 사람이 농어촌민박사업을 하는 경우 인구증가시책에 부응하고 농어촌지역에 숙박업시설이 거의 없다보니 여름철 관광객 숙박에 대한 공급을 정상적인 농어촌민박사업자만으로는 감당할 수 가 없는 현실에서 음성적으로 많은 수의 단독주택들이 민박, 펜션이라는 이름을 걸고 영업활동을 하고 있다.

농어촌체험휴양마을로 지정된 마을의 마을회관과 폐교만 숙박시설로 활용할 수 있음에도 불구하고 어떤 시골마을은 마을회관을 여름철 민박으로 활용해 마을수익을 창출하기도 한다.

주민소득도 증대되고 관광객도 숙박 걱정이 줄고 한마디로 일석이조지만 현실적으로는 불법영업인 것이다.

**(4) ‘농어촌지역 숙박시설 설치 및 관리에 관한 통합지침’ 개정 부진**

2004년 4월 농림부는 보건복지부, 문화관광부, 건설교통부, 산림청과 함께 ‘농어촌지역 숙박시설 설치

및 관리에 관한 통합지침'을 제정하였다. 공중위생관리법, 농어촌정비법, 관광진흥법, 국토법, 농지법, 산지관리법, 수도법 등의 관련법규를 총체적으로 분석하여 농어촌지역에 우후죽순처럼 들어서는 숙박시설에 대한 명확한 지침이었다. 하지만 그 이후 관련 개별법령이 수도 없이 개정되는 와중에도 9년 동안 해당 지침에 대한 후속편은 만들어지지 못하고 있다. 이렇다 보니 지속적으로 숙박문제에 대한 명확한 해결점이 잡히지 않고 있다.

**(5) 숙박업영업자에 못 미치는 서비스정신**

호텔, 모텔 등의 숙박시설 운영자와 농어촌민박사업자의 숙박(민박)에 대한 의식수준의 차이가 엄연히 존재를 한다. 숙박은 숙박업자의 생계주요수단으로 친절서비스와 위생, 시설물의 개보수는 사업자로서 살아남기 위한 필수요건이다. 또한 협회차원의 관리와 교육 등이 기본적으로 시행되고 있고, 공중위생관리법이 상대적으로 더 엄격한 잣대를 가지고 있어, 문제가 발생하는 호텔 및 모텔 등은 숙박업의 경쟁구도 속에서 살아남을 수가 없다.

이에 반해 농어촌민박사업자는 민박사업이 여름 관광 성수기 몇 달간 이루어지는 것으로 대부분 부업 소득이다. 또한 민박협의회가 구성되어 있지 못하기에 지속적인 관리 및 교육 등이 진행되지 못한다. 또한 농어촌정비법의 관련규정이 공중위생관리법에 비해 느슨하다보니 관광객에 대한 서비스수준이 떨어지고, 위생관리 및 시설 개보수가 미진한 것이 사실이다.

**(6) 인터넷을 통한 단편적인 민박 및 펜션 정보의 획득**

휴가지 단골민박집이 있는 관광객 일부를 제외하고는 대부분 인터넷 검색사이트를 통해 여행지 근처의 숙박시설 및 민박을 검색해본다. 이런 방법이 편리하고 빠르게 여행지의 숙박을 결정할 수 있는 좋은 방법이기도 하나, 지자체에 신고하지 아니하고 영업을 하고 있는 숙박시설에서 만에 하나 문제가 발생

하였을 경우에 정상적으로 보상을 받을 수가 없다. 홈페이지에 숙박업영업신고 번호 및 농어촌민박지정(신고)번호가 기재되어 있지 아니하면 일단 의심을 해봐야 한다. 지자체에 해당 민박이 신고가 되어있는지 전화를 해보는 것도 사전에 피해를 최소화할 수 있는 방법이다.

**나. 해결방안**

**(1) 농어촌정비법과 시행규칙 개정**

최초 법 제정 시 추진했던, 농어촌지역의 농어업인이 거주하는 단독주택에 대해서만 가능하도록 법 개정을 추진해야한다. 농어촌(지역)과 농어업인(사람) 두 개념을 동시에 추구해야함에도 불구하고 당초의 취지를 무색하게 할 정도로 지역개념 위주의 농어촌민박사업자 제도가 운영되어 왔다. 이런 문제로 인하여 농어촌지역에 도시자본이 투입되어 기존 농어촌주민과의 마찰도 증가하고 민박운영에 따른 불평등도 상당부분 발생하는 등 많은 문제가 지속적으로 누적되어 왔기 때문이다.

**(2) 농어촌민박사업지침의 구체화**

주택연면적을 건축연면적으로 변경<sup>4)</sup>하여 근린생활시설과 주택이 혼재된 대형 건물이 농어촌민박으로 운영될 수 없도록 사전차단하고, 농어업인 소유건물만 가능하도록 해야 한다. 또한 실거주 위반 및 변경신고 위반 시에는 1회 주의 조치 후 폐쇄조치 할 수 있도록 행정제재를 강화해야 한다. 또한 숙박업영업처럼 요금표를 반드시 설치하도록 의무화할 필요도 있다.

**(3) 민원처리기간 재조정**

2009년 신고제로 변경되면서 민원의 처리기간이 5일에서 즉시민원으로 단축<sup>5)</sup>되었다. 지나치게 길게 되어있는 처리기간을 단축할 필요는 있지만, 민원특성 상 타 부서(환경보호과, 상하

4) 관광편의시설업의 한 부류인 '도시민박업'은 주택연면적이 아닌 건축연면적 230㎡ 미만으로 규정하고 있음

5) 민원처리기간 변천사 : 2003년(7일) ⇒ 2005년(5일) ⇒ 2009년(즉시)

수도사업소)의 협조를 구하여야 하는 ‘농어촌민박사업자신고’의 경우에는 3일 정도의 처리기간을 설정하는 것이 타당할 것으로 판단된다. 한번 신고필증을 교부한 후에는 사후관리가 상당히 어려운 만큼 처음부터 꼼꼼하게 점검하여 허위 농어촌민박사업자가 발생하지 않도록 노력해야 한다.

**(4) 오수처리시설에 대한 기준 완화**

건축물의 용도별 오수발생량이 타 숙박시설에 비하여 상당히 높게 책정되어 있다. 아래 표에서 보는 바와 같이 농어촌민박시설의 1일오수발생량이 호텔, 모텔 등을 넘어서는 최고의 오수발생시설 건축물로 되어있다.

분류 번호	건축물 용도	오수발생량	
		1일 오수 발생량	BOD (mg/L)
8	관광호텔, 호텔, 여관, 여인숙, 모텔	20ℓ/㎡	70
	농어촌민박시설, 관광 펜션	35ℓ/㎡	140
	가족호텔, 콘도미니엄	20ℓ/㎡	140
	야영장(캠핑장), 자동차 야영장	9ℓ/㎡	320

표 17. 건축물용도에 따른 숙박시설별 오수발생량

농어촌민박시설이 숙박시설이 아닌 단독주택이었다는 점을 감안하면 실제 농어촌지역에 거주하는 고령농어업인의 주거건축물은 오수처리시설 설치 기준에 미달하여 농어촌민박사업자가 되지 못하고 음성적으로 숙박시설을 운영하는 경우가 지속적으로 발생하고 있다. 호텔과, 콘도미니엄 수준으로 기준치를 낮추어야 한다.

**(5) 마을하수처리시설의 지속적인 확대**

오수처리시설의 기준완화와 더불어 진행되어야 할 사항이 바로 마을하수처리시설의 지속적인 확대이다. 하수처리구역 안과 밖의 여부에 따라 개인오수처리시설의 규모 및 종류여부가 상당

히 큰 차이를 보이므로, 예산을 지속적으로 늘려 농어촌에 하수처리시설 보급률을 높여야 한다. 이렇게 되면 처리용량 부족으로 음성적으로 운영되는 상당수 민박을 자연스럽게 양성화시킬 수 있다.

**(6) 시·군 및 시·도 교차점검 실시**

업무담당자와 점검자가 동일한 경우, 불법행위에 대하여 강경한 행정조치를 취하기 어려운 경우도 많으므로 교차점검을 활용하여 규정을 위반하면서 수익을 얻는 숙박시설운영자를 단속해야 한다. 특히 해안가 도시지역 내 주거지역(삼척, 후진, 증산해수욕장 주변)에 위치한 단독주택용도 건축물의 숙박시설 이용에 대해서는 공중위생관리법 및 건축법, 국토법의 적용을 받도록 추진해야 한다. 교차점검시 보건소와 건축과가 참여하는 것도 훌륭한 성과를 낼 수 있다.

이런 교차점검을 통하여 각 시군의 농어촌민박 신고제도 운영 실태를 비교할 수 있고 서로의 업무 노하우를 공유할 수 있는 좋은 기회가 될 수 있다.

**(7) 농어촌민박사업등급제도 적극 활용**

도농교류촉진법에 따른 농어촌민박사업의 등급 결정(1등급~3등급) 신청제도를 활용하여, 1등급~2등급 시설은 우수농어촌민박시설임을 적극적으로 홍보하고, 3등급 시설은 농림축산식품사업지침에 따른 농어촌민박사업을 통하여 자금을 융자해 줌으로써 시설 등을 현대화하여 보다 높은 단계로 진입할 수 있는 여건을 조성해 줄 필요가 있다.

각 등급별 삼척시 자체 농어촌민박 로고를 개발하여 관광객들이 쉽게 확인하고 믿을 수 있는 제반여건을 조성할 필요가 있다.

앞에서 살펴본 바와 같이 태생적으로 10여년의 무법지대에 놓여있던 농어촌민박사업을 바로잡

기 위해서는 이제부터라도 반기별로 1회 실시하는 농어촌민박사업 실태조사를 더욱 강화하여 비정상적으로 운영되는 농어촌민박사업자는 과감히 정리하고, 시설이 현대화되지 못한 고령주민의 주택에 대해서는 개보수비용을 보조해서 관광객이 편히 쉬었다 갈 수 있는 환경을 조성해주어야 한다. 또한 오수처리시설 기준 미달로 음성적인 숙박시설을 운영하는 마을주민을 범법자로 만들지 않기 위해 지속적으로 마을하수처리시설을 확대해 나가야 한다.

들추지 않으면 “서로 좋은 게 좋은 거”라는 인식을 과감히 탈피하고 숙박관련 부서의 공고한 업무협조를 통해 농어촌민박사업이 정도(正道)를 걸었으면 하는 바람이다.