

## 공공주택 주차장 이용 실태 조사 분석

### The Analysis of Parking Space Using for the Public Apartments



백혜선



이영환



정필현



방상현

## 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

정부는 2004년 초기 주택가격의 급등문제를 해결하고 저소득층에게 최소한의 주거환경을 보장하기 위하여 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법(2004)을 시행하였으며, 이는 여러번의 제·개정을 통해 현재의 공공주택 특별법(2016)으로 발전하게 되었다.

공공주택은 주거 용도로만 쓰이는 면적 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택으로,<sup>1)</sup> 장기 공공임대주택과 공공임대주택으로 구분되고 있다.<sup>2)</sup>

이러한 공공주택은 최근 전국적으로 가속화되고

있는 전세난을 해결하고, 무주택 서민들의 주거환경을 안정시키기 위한 대책으로 평가되고 있으나, 한편으로는 비싼 토지가격과 건설비용으로 인한 공공주택 분양가격의 상승을 우려하는 목소리도 나오고 있다.

이와 같은 가격 상승을 방지하고자 정부에서는 '공공주택설계기준 개선 연구'를 통해 공공주택 임대료와 건설원가 절감을 위한 방안을 모색하고 있으며, 그 결과를 토대로 공공주택 설계기준을 개정 중에 있다.

본 연구는 '공공주택설계기준 개선방안 연구'의 일환으로 공공주택단지의 주차 수급현황 및 이용 실태를 조사 분석하여 주차장 설치기준이 적정한가를 살펴보는 데 그 목적이 있다.

백혜선 : 토지주택연구원, hsbaik@lh.or.kr, Phone: 042-866-8572, Fax: 042-866-8592

이영환 : 토지주택연구원, takiron@lh.or.kr, Phone: 042-866-8653, Fax: 042-866-8592

정필현 : (주)건현엔지니어링 교통계획부, ph1967@naver.com, Phone: 02-511-4293, Fax: 02-511-3468

방상현 : (주)건현엔지니어링 교통계획부, ppasang77@hanmail.net, Phone: 02-511-4293, Fax: 02-511-3468

1) 국토교통부(2016), 주택법

2) 국토교통부(2015), 공공주택 업무처리지침

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 2012년 이후 준공된 15개 공공주택 단지를 대상으로 하였다.

연구방법은 기존에 준공되어 현재 실사용되고 있는 공공주택을 대상으로 주차시설 현황과 이용 현황을 조사하여 주차장 관련 기준의 적용 한계성을 검토하였다.

본 연구를 진행하기 위한 전반적인 진행방향 및 방법론은 그림 1과 같다.

### 부설주차장 관련법규 검토

공동주택 및 공공주택 내 주차장 공급에 관한 법적 규정으로는 『주차장법』과 『주택법』, 『공공주

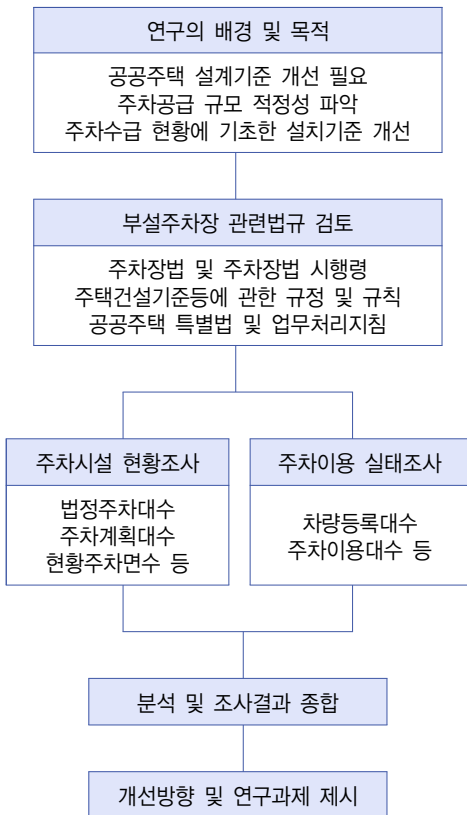


그림 1. 연구의 흐름도

택건설 등에 관한 특별법』 등이 있다 .

『주차장법』은 노상·노외·부설 주차장 등 주차장의 설치·정비 및 관리에 필요한 사항을 규정하고 있으며, 『주택법』에 의한 『주택건설기준 등에 관한 규정』에서는 공동주택의 부설주차장 공급규모를 규정하고 있다.

또한, 공공주택의 경우에는 『공공주택업무처리지침』에서 별도의 부설주차장 공급규모를 제시하고 있다.

### 1. 주차장법 및 주차장법 시행령

『주차장법』 및 『주차장법 시행령』에는 부설주차장의 설치대상 시설물 종류와 설치기준이 제시되어 있으나, 공동주택의 경우 『주택건설기준 등에 관한 규정』에 의거하여 부설주차장 규모를 산정토록 하고 있다.

또한, 부설주차장 공급규모는 지자체의 조례에 의해 설치기준의 강화 또는 완화가 가능하다.

### 2. 주택건설 기준 등에 관한 규정 및 규칙

『주택건설 기준 등에 관한 규정 및 규칙』에는 『주택법』의 규정에 따라 공동주택과 영구임대주택의 부설주차장 설치규정에 대한 공급기준을 규정하고 있다.

표 1. 주차장법 상의 부설주차장 근거

관련법명	내용
주차장법	제19조 (부설주차장의 설치) ① (생략)...주차수요를 유발하는 시설을 건축하거나 설치하려는 자는 <u>그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장을 설치하여야 한다.</u>
주차장법 시행령	제6조(부설주차장의 설치기준) ① 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 별표 1과 같다.  [별표 1] 부설주차장 설치기준 5.공동주택 <u>「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수.</u>

표 2. 주택건설기준 상의 부설주차장 근거

관련 법령	내용																	
주택 건설 기준 등에 관한 규정	제27조 ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택..(생략) 1. 주택단지에는..(중략).. 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, <b>세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60㎡이하인 경우에는 0.7대)이상</b> 이 되도록 하여야 한다.																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">주택규모별 (전용면적:㎡)</th> <th rowspan="2">특별시</th> <th colspan="3">주차장설치기준(대/㎡)</th> </tr> <tr> <th>광역시· 특별자치시 및 수도권내의 시지역</th> <th>가목 및 나목외의 시지역과 수도권 내의 군지역</th> <th>그밖의 지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>85 이하</td> <td>1/75</td> <td>1/85</td> <td>1/95</td> <td>1/110</td> </tr> <tr> <td>85 초과</td> <td>1/65</td> <td>1/70</td> <td>1/75</td> <td>1/85</td> </tr> </tbody> </table>	주택규모별 (전용면적:㎡)	특별시	주차장설치기준(대/㎡)			광역시· 특별자치시 및 수도권내의 시지역	가목 및 나목외의 시지역과 수도권 내의 군지역	그밖의 지역	85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110	85 초과	1/65	1/70	1/75
주택규모별 (전용면적:㎡)	특별시			주차장설치기준(대/㎡)														
		광역시· 특별자치시 및 수도권내의 시지역	가목 및 나목외의 시지역과 수도권 내의 군지역	그밖의 지역														
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110														
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85														

주택 건설 기준 등에 관한 규칙	제2조 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 "영"이라 한다) 제7조제6항의 규정에 의하여 ..(중략).. 영구임대주택(이하 "영구임대주택"이라 한다)의 건설기준과 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 별표 1과 같다.					
	<p>[별표 1]</p> <p>3. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 <b>면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수(1대 이하의 단수는 1대로 본다) 이상의 주차장을 설치하여야 한다.</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>서울특별시</th> <th>광역시 및 수도권 내의 시지역</th> <th>수도권 외의 시지역 및 수도권 내의 군지역과 그 밖의 지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1/160</td> <td>1/180</td> <td>1/200</td> </tr> </tbody> </table>	서울특별시	광역시 및 수도권 내의 시지역	수도권 외의 시지역 및 수도권 내의 군지역과 그 밖의 지역	1/160	1/180
서울특별시	광역시 및 수도권 내의 시지역	수도권 외의 시지역 및 수도권 내의 군지역과 그 밖의 지역				
1/160	1/180	1/200				

### 3. 공공주택 특별법 및 공공주택 업무처리 지침

『공공주택 업무처리 지침』에서는 『공공주택특별법 및 시행령』에 의거하여 공공주택의 유형을 구분하고, 공공주택 유형별 주차장 공급규모를 규정하고 있다.

### 4. 주차장관련 법규 검토결과

국내 주차장관련 법규는 위에서 살펴본 바와 같

표 3. 공공주택 업무지침 상의 부설주차장 근거

관련 법령	내용																										
공공 주택 업무 처리 지침	제32조 ① 장기공공임대주택에는 다음 별표 4에서 정하는 <b>각 호의 주차대수 이상의 주차장을 설치하여야 한다.</b>																										
	[별표 4]																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">주택유형별</th> <th rowspan="2">서울 특별시</th> <th colspan="3">주차장 설치기준(대/세대)</th> </tr> <tr> <th>광역시 및 수도권내 시지역</th> <th>시지역 및 수도권내 군지역</th> <th>기타 지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>영구임대주택</td> <td>0.40</td> <td>0.35</td> <td>0.30</td> <td>0.25</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">국민 임대 주택</td> <td>40㎡미만</td> <td>0.80</td> <td>0.75</td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td>40-50㎡</td> <td>0.90</td> <td>0.85</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>50-60㎡</td> <td>1.00</td> <td>0.95</td> <td>0.90</td> </tr> </tbody> </table>	주택유형별	서울 특별시	주차장 설치기준(대/세대)			광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역	영구임대주택	0.40	0.35	0.30	0.25	국민 임대 주택	40㎡미만	0.80	0.75	0.70	40-50㎡	0.90	0.85	0.80	50-60㎡	1.00	0.95	0.90
주택유형별	서울 특별시			주차장 설치기준(대/세대)																							
		광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역																							
영구임대주택	0.40	0.35	0.30	0.25																							
국민 임대 주택	40㎡미만	0.80	0.75	0.70																							
	40-50㎡	0.90	0.85	0.80																							
	50-60㎡	1.00	0.95	0.90																							

이 『주차장법』, 『주택법』, 『공공주택 특별법』으로 구분이 되며, 관련 시행령 또는 규칙, 지침에 의거 규모별, 유형별로 주차공급 규모를 산정할 수 있다.

법규상 주차대수 산정을 위한 공동주택은 크게 분양주택과 공공주택으로 구분하고 있으며, 분양주택의 경우 30㎡이하, 60㎡이하, 85㎡이하, 85㎡초과, 공공주택은 40㎡미만, 50㎡이하, 60㎡이하로 구분하여 면적별 주차장 설치기준을 제시하고 있다.

먼저 『주택건설기준 등에 관한 규정』에 의한 주차대수 산정방법을 보면 지역별·규모별 면적당 주차장 설치기준과 함께 세대당 1대 이상(60㎡이하 세대당 0.7대 이상)이라는 주차장 최소규모를 규정하고 있다.

『주차장 설치 및 관리조례』를 통해 면적기준을 세분화하거나, 세대당 주차대수를 별도로 지정하는 지자체들도 있지만 기본적인 틀은 『주택건설기준 등에 관한 규정』에 근거하고 있다.

『주택건설기준 등에 관한 규정』에 의한 주차장 공급규모를 개략적으로 살펴보면, 주택규모가 85㎡이하인 경우 주택규모에 따라 다소 상이하나, 특별시를 제외하고는 법정주차대수가 모두 세대수 기준으로 적용되고, 85㎡초과인 경우는 지역구분 없이 모두 면적 기준으로 적용되는 것을 알 수 있다.

즉, 주택규모와 도시규모가 작아질수록 면적기준과 세대수 기준 주차장 공급규모의 차이가 커지게 되며, 주택규모와 소득수준, 자동차보유대수가 정(+ )의 관계에 있다고 가정했을 때 주차장 공급규모가 과다하게 산정될 우려가 있다.

특히, 공공주택의 경우 『주택건설기준 등에 관한 규칙』에서는 영구임대주택에 대한 법정주차대수 산정방법만을 제시하고 있으나, 『공공주택건설 등에 관한 특별법 및 시행령』에서는 『주차장법 시행령』에서 정한 부설주차장의 설치기준을 100분의 50 범위에서 완화하여 적용할 수 있다고만 명시되어 있으며, 『공공주택 업무처리 지침』에서는 영구임대주택과 국민임대주택에 대한 법정주차대수 산정방법을 제시하고 있다.

그러나, 영구임대주택의 경우 『주택건설기준 등에 관한 규칙』에서는 전용면적당 대수로 법정주차대수를 산정하는 반면, 『공공주택 업무처리 지침』에서는 세대당 대수로 제시되어 있기 때문에 어떤 기준을 적용하느냐에 따라 법정주차대수는 8-45%까지

차이가 발생하는 것으로 나타났다.

이처럼 『공공주택건설 등에 관한 특별법 및 시행령』과 『공공주택 업무처리 지침』 상에 공공주택 법정주차대수 산정방법이 제시되어 있지만, 실제로 일정규모 이상의 공동주택을 대상으로 수행하는 교통영향분석·개선대책 수립시에도 분양 또는 공공주택의 유형구분 없이 『주택건설기준 등에 관한 규정』에 근거하여 법정주차대수를 산정하고 있다.

특히, 『공공주택 업무처리 지침』에 제시되지 않은 공공분양의 경우 『공공주택건설 등에 관한 특별법 시행령』에 의거 건축기준 등의 특례 적용에 관한 구체적인 기준을 국토교통부장관이 정하여 고시도록 되어있지만, 대부분이 주택건설기준 등에 관한 규정, 주차장 관련조례, 주차수요 분석에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치토록 고시하고 있다.

현재의 주차장 관련법규는 과거 대형주택(85㎡ 초과) 단지의 주차장 공급규모를 산정하는데 있어서는 면적위주의 단순한 적용이 가능했을 것으로 판단되나, 주택이 소형화되고 주택유형이 다양화되면서 현실적인 법정주차대수를 산정하기에는 한계가 있다.

과거 주차장 관련법규들이 주차장 공급 강화에 초점이 맞춰져 있었다면 앞으로는 주차이용실태를 반영할 수 있는 현실적이고, 효율적인 법정주차대수 산정방법에 대한 지속적인 연구와 보완이 필요하다.

### 주차시설 및 이용실태 조사 개요

주택단지 내 주차시설 및 이용실태 파악을 위하여 대상지점에 대한 직접 방문조사를 실시하였으며, 주차시설 현황조사의 경우 조사이전에 주택 유형 및 세대수, 차량등록대수, 계획주차면수 등 각 단지의 일반 현황들에 대한 문헌조사를 수행하였다.

조사의 시간적 범위는 휴가철 오차를 최소화하기 위하여 10월 중에 수행하되, 조사시간은 일반적으로 입주민의 주차수요가 가장 많은 일요일 야

표 4. 영구임대주택 법정주차대수 검토 결과

전용 면적 (㎡)	세 대 수 (세대)	전용 면적 합계 (㎡)	법정주차대수(대)							
			특별시		광역시 특별자치시 수도권내의 시지역		그외 시지역과 수도권내의 군지역		그밖의 지역	
			규칙	지침	규칙	지침	규칙	지침	규칙	지침
35	100	3,500	22	40	20	35	18	30	18	25
	300	10,500	66	120	59	105	53	90	53	75
	500	17,500	110	200	98	175	88	150	88	125
	700	24,500	154	280	137	245	123	210	123	175
	1000	35,000	219	400	195	350	175	300	175	250
45	100	4,500	29	40	25	35	23	30	23	25
	300	13,500	85	120	75	105	68	90	68	75
	500	22,500	141	200	125	175	113	150	113	125
	700	31,500	197	280	175	245	158	210	158	175
	1000	45,000	282	400	250	350	225	300	225	250
55	100	5,500	35	40	31	35	28	30	28	25
	300	16,500	104	120	92	105	83	90	83	75
	500	27,500	172	200	153	175	138	150	138	125
	700	38,500	241	280	214	245	193	210	193	175
	1000	55,000	344	400	306	350	275	300	275	250

주: 규칙은 『주택건설기준 등에 관한 규칙』, 지침은 『공공주택업무처리 지침』에 의한 법정주차대수임.

표 5. 조사지점 및 조사기간

조사 지점	조사 기간	조사 지점	조사 기간
①서울00	휴일 1일간	⑨세종0000	휴일 1일간
②인천0000	휴일 1일간	⑩진주00	휴일 1일간
③고양00	평일/휴일 2일간	⑪서울00	평일/휴일 2일간
④안양00	휴일 1일간	⑫서울00	휴일 1일간
⑤태백00	휴일 1일간	⑬서울00	휴일 1일간
⑥광주000	평일/휴일 2일간	⑭서울00	휴일 1일간
⑦창원00	휴일 1일간	⑮서울000	휴일 1일간
⑧부산0000	휴일 1일간	조사시간 23:00~익일 02:00 (약 3시간 조사)	

표 6. 조사내용

조사항목	조사내용
대상지별 법정주차대수	○ 건축물대장 등을 통한 법정주차대수 확인
사업승인 주차면수 및 실제 운영현황	○ 건축물대장 등을 통한 주차계획대수 확인 ○ 현재 운영 중인 주차면수 확인 - 지상/지하 주차면수 조사 - 주차형태별 주차면수 조사 (일반, 경형, 장애인)
주차장 이용차량 등록현황	○ 대상지별 차량등록대수 확인
주차장 이용현황	○ 대상지별 주차면수 부족/여유분 확인 - 지상/지하 주차장 이용현황 조사 (주차구획내, 주차구획외 전수조사) - 주차형태별 주차장 이용현황 조사 (일반, 경형, 화물차) ○ 단지외 주차이용현황 조사

간(23시 이후)시간대로 선정하였다.

또한, 각 대상지별 평일과 휴일의 주차수요 비교를 위하여 대상지 중 3개 단지는 평일 야간(23시 이후)시간대 조사를 병행하여 실시토록 하였다.

조사의 내용적 범위는 주차시설 현황 및 이용실태 조사를 위한 4가지 항목으로 분류하였으며, 각 항목별 세부내용은 다음과 같다.

### 1. 주차시설 현황조사 개요

주차시설 현황조사는 각 대상지별 부설주차장을 대상으로 하며, 조사원이 조사구역을 직접 방문하



그림 2. 유형별 주차면 구분

여 주차시설에 대해 전수조사 하는 것을 원칙으로 하고, 대상지별 차량등록대수는 조사의 신뢰도 확보를 위해 관리사무소에서 제공하는 세대별 차량등록대수 자료와 비교토록 하였다.

주차시설은 조사의 정확성을 위해 육안으로 식별이 가능하고, 지역별 상이성을 최소화하기 위해 『주차장법』에 근거하여 그림 2와 같이 주차면의 유형을 구분하였다.

또한, 주차면의 형태는 대상지의 경우 기계식 주차장이 설치된 단지가 없기 때문에 자주식 지하/지상주차장으로만 구분하였다.

조사항목으로는 주차유형별/주차형태별 주차면수와 주차시설 기능유지 여부, 차량등록대수 등이 해당된다.

### 2. 주차이용 실태조사 개요

주차이용 실태조사는 단지내 주차되어 있는 모든 차량을 대상으로 주차수요가 가장 많은 일요일 야



그림 3. 주차형태 구분

간시간(23:00~익일 02:00)에 총2회 조사를 수행하였으며, 15개 대상지 중 3개 단지는 평일 야간 시간(23:00~익일 02:00)에 추가로 조사하였다.

차종은 일반차량, 경차, 화물차로 구분하여 조사하고, 주차형태는 주차시설 현황조사시와 마찬가지로 지하/지상주차장으로 구분하되, 주차장 이용특성을 살펴보기 위하여 주차구획 외의 주차 차량들도 조사대상에 포함하였다.

또한, 단지 내 주차시설 부족으로 인해 단지 외 주차차량이 발생하는 경우를 예상하여 단지 외 접한 주변도로의 주차이용 실태를 추가로 조사하였다.

## 주차시설 및 이용실태 조사결과

### 1. 주차시설현황 조사 결과

#### 1) 대상지별 주차시설 개요

우선 법정주차대수 산정의 적정성을 파악하기 위하여 『공공주택건설 등에 관한 특별법』과 『공공주택 업무처리 지침』을 적용한 법정주차대수와 사업승인시 법정주차대수를 비교하였다.

사업승인시 법정주차대수 산정기준을 검토한 결과, 공공주택임에도 불구하고 다음과 같이 대부분 『주택건설 기준 등에 관한 규정』을 적용한 것으로 나타났다.

법정주차대수를 재산정한 결과, 사업승인시 법정주차대수 확인이 가능한 대상지 중 6개 대상지는 법정주차대수가 다소 높게 산정된 것으로 분석되었으며, 4개 대상지는 반대로 낮게 산정된 것으로 나타났다.

#### 2) 대상지별 주차시설 현황

대상지별 주차시설 현황을 조사한 결과, 임대주택단지의 경우 세대당 차량등록대수(이하 주차수요율)가 모두 1.0 미만으로 나타난 반면, 혼합주택단지는 3개 단지 중 2개 단지가 1.0을 초과하는 것으로 조사되었다.

표 7. 대상지별 법정주차대수 적용기준 및 근거

지구명	법정주차대수 산정기준 및 근거
①서울00	근거불명확 (1대/60㎡)
②인천0000	-
③고양00	근거불명확 (연구 0.42대/세대, 국민 0.88대/세대)
④안양00	-
⑤태백00	-
⑥광주000	-
⑦창원00	-
⑧부산0000	주택건설기준 등에 관한 규정 주차장 설치 및 관리조례 (국민 60㎡미만 0.7대/세대, 85㎡이하 1대/85㎡)
⑨세종0000	지구단위계획 시행지침 (세대당 1.0대/세대)
⑩진주00	-
⑪서울00	-
⑫서울00	주택건설기준 등에 관한 규정 (연구 1대/160㎡, 국민 1대/75㎡)
⑬서울00	주택건설기준 등에 관한 규정 (85㎡이하 1대/75㎡, 85㎡초과 1대/65㎡)
⑭서울00	주택건설기준 등에 관한 규정 (임대 85㎡이하 1대/75㎡, 85㎡초과 1대/65㎡ 분양 85㎡이하 1대/75㎡, 85㎡초과 1대/65㎡)
⑮서울000	공공주택 업무처리지침 주택건설기준 등에 관한 규정 (국민 1.0대/세대, 장기전세/분양 85㎡이하 1대/75㎡, 85㎡초과 1대/65㎡)

표 8. 대상지별 법정주차대수 및 계획주차대수

지구명	법정주차대수(대)		계획 주차대 수(대) (③)	법정대비(%)	
	사업 승인시 (①)	재산정 (②)		사업 승인시 (③/①)	재산정 (③/②)
①서울00	61	74	63	103.28%	85.60%
②인천0000	-	51	29	-	56.86%
③고양00	1,233	1,089	1,241	100.65%	113.96%
④안양00	837	789	846	101.08%	107.22%
⑤태백00	-	306	360	-	117.65%
⑥광주000	731	608	731	100.00%	120.33%
⑦창원00	-	372	397	-	106.72%
⑧부산0000	554	729	632	114.08%	86.69%
⑨세종0000	507	176	509	100.39%	289.20%
⑩진주00	-	354	385	-	108.76%
⑪서울00	-	808	879	-	108.79%
⑫서울00	534	665	673	126.03%	101.23%
⑬서울00	1,565	1,546	1,831	117.00%	118.40%
⑭서울00	517	543	603	116.63%	111.05%
⑮서울000	1,161	1,047	1,157	99.66%	110.51%

주: 법정주차대수 재산정시에는 공공주택의 경우 「공공주택 업무처리 지침」, 분양주택의 경우 「주택건설 기준 등에 관한 규정」을 적용하였음.

표 9. 대상지별 주차시설 공급현황

유형	지구명	차량 등록 대수 (대)	현황 주차 면수 (면)	세대당 주차 수요율 (A)	세대당 주차 공급률 (B)	공급/수요 (B/A)
임대	①서울00	64	66	0.78	0.80	1.03
	②인천0000	16	29	0.16	0.30	1.81
	③고양00	568	1,239	0.37	0.81	2.18
	④안양00	742	848	0.78	0.89	1.14
	⑤태백00	324	359	0.90	1.00	1.11
	⑥광주000	375	730	0.41	0.80	1.95
	⑦창원00	492	398	0.90	0.73	0.81
	⑧부산0000	618	618	0.86	0.86	1.00
	⑨세종0000	102	500	0.23	1.11	4.90
	⑩진주00	284	385	0.64	0.87	1.36
	⑪서울00	687	875	0.66	0.84	1.27
	⑫서울00	706	673	0.92	0.87	0.95
임대단지 평균				0.63	0.82	1.63
혼합	⑬서울00	1,573	1,831	1.14	1.32	1.16
	⑭서울00	599	600	1.25	1.25	1.00
	⑮서울000	898	1,150	0.85	1.09	1.28
혼합단지 평균				1.08	1.22	1.54
전체 평균				0.72	0.90	1.53

세대당 주차면수(이하 주차공급률)는 임대주택 단지가 평균 0.82, 혼합주택단지가 1.22로 조사 되었으며, 2개 단지를 제외하고는 모두 주차공급률이 주차수요율 이상으로 나타나 주차수요 대비 주차공급이 초과하는 것으로 분석되었다.

특히, 고양 00과 세종 0000은 공급/수요비가 각각 2.2, 4.9로 나타나 과도한 주차공급으로 인해 주차시설 이용율은 낮은 것으로 나타났다.

### 3) 형태별 주차시설 현황

형태별 주차시설을 비교한 결과, 임대주택단지의 경우 평균적으로 전체주차면수의 약 30%가 지상부에 설치된 반면 혼합주택단지의 경우 근린생활시설 주차면을 제외한 모든 주차면이 지하에 설치되어 있는 것으로 나타났다.

### 4) 유형별 주차시설 현황

유형별 주차시설의 경우 장애인 주차면은 전체 주차면수의 최소 2.0-4.0% 이상 설치하여 법적 기준에 적합한 것으로 나타났으며, 경형의 경우 임

표 10. 형태별 주차시설 공급현황

유형	지구명	형태별 주차면수(면)		
		지상	지하	합계
임대	①서울00	-	66	66
	②인천0000	-	29	29
	③고양00	324	915	1,239
	④안양00	293	555	848
	⑤태백00	266	93	359
	⑥광주000	402	328	730
	⑦창원00	38	360	398
	⑧부산0000	192	426	618
	⑨세종0000	152	348	500
	⑩진주00	84	301	385
	⑪서울00	206	669	875
	⑫서울00	196	477	673
주차형태 비율		27.9%	72.1%	100.0%
혼합	⑬서울00	-	1,831	1,831
	⑭서울00	3	597	600
	⑮서울000	6	1,144	1,150
주차형태 비율		0.3%	99.7%	100.0%

표 11. 유형별 주차시설 공급현황

유형	지구명	유형별 주차면수(면)			
		일반형	장애인	경형	합계
임대	①서울00	61	3	2	66
	②인천0000	27	2	-	29
	③고양00	1,189	50	-	1,239
	④안양00	829	19	-	848
	⑤태백00	341	12	6	359
	⑥광주000	708	22	-	730
	⑦창원00	384	14	-	398
	⑧부산0000	600	18	-	618
	⑨세종0000	485	15	-	500
	⑩진주00	368	17	-	385
	⑪서울00	845	30	-	875
	⑫서울00	196	477	-	673
혼합	⑬서울00	651	22	-	673
	⑭서울00	1,769	62	-	1,831
	⑮서울000	548	52	-	600

대주택단지 중 2개 단지를 제외하고는 미설치되어 있는 것으로 조사되었다.

## 2. 주차이용 실태조사 결과

### 1) 대상지별 주차이용 현황

주차이용 현황은 주차형태별로 구분하여 조사하되, 주차구획 외의 주차차량들과 단지 외 주차차량들을 조사대상에 포함하였으며, 대상지별 주차이

표 12. 대상지별 주차이용대수 현황

유형	지구명	형태별 주차이용대수(대)							
		단지 내			단지 외				
		구획 내	구획 외	소계	평일	휴일	평일	휴일	
입대	①서울00	-	61	-	3	-	64	-	-
	②인천0000	-	18	-	2	-	20	-	17
	③고양00	781	807	29	48	810	855	6	9
	④안양00	-	624	-	4	-	628	-	-
	⑤태백00	-	255	-	1	-	256	-	5
	⑥광주000	512	555	11	16	523	571	2	4
	⑦창원00	-	376	-	11	-	387	-	22
	⑧부산0000	-	508	-	12	-	520	-	3
	⑨세종0000	-	216	-	5	-	221	-	2
	⑩진주00	-	342	-	27	-	369	-	5
	⑪서울00	533	564	-	1	533	565	-	1
	⑫서울00	-	542	-	3	-	545	-	1
혼합	⑬서울00	-	1,408	-	22	-	1,430	-	5
	⑭서울00	-	520	-	2	-	522	-	-
	⑮서울000	-	962	-	19	-	981	-	11

용 현황은 표 12와 같다.

조사 결과, 단지 내 주차구획 내/외를 합한 주차대수가 대상지별 주차면수 이하로 나타남에 따라 대상지 이용차량은 대부분 단지 내에 주차가 가능하다고 판단되어 단지 외 주차대수는 주차이용율 분석에서 제외하였다.

주차형태별 주차이용실태를 분석한 결과, 휴일 기준 야간침두시 주차장 평균 이용율은 78.4%로 나타났으며, 임대주택단지의 경우 평균 77.1%,

표 13. 주차형태별 주차이용율(휴일기준)

유형	지구명	지상	지하	합계
입대	①서울00	-	97.0%	97.0%
	②인천0000	-	62.1%	69.0%
	③고양00	101.2%	57.6%	69.0%
	④안양00	87.4%	67.0%	74.1%
	⑤태백00	73.7%	64.5%	71.3%
	⑥광주000	77.9%	78.7%	78.2%
	⑦창원00	81.6%	98.9%	97.2%
	⑧부산0000	96.9%	78.4%	84.1%
	⑨세종0000	86.2%	25.9%	44.2%
	⑩진주00	96.4%	95.7%	95.8%
	⑪서울00	55.8%	67.3%	64.6%
	⑫서울00	66.8%	86.8%	81.0%
혼합	⑬서울00	-	78.1%	78.1%
	⑭서울00	-	87.4%	87.0%
	⑮서울000	116.7%	85.1%	85.3%

주: 주차대수는 주차구획 외 주차차량을 포함한 대수임.  
주차장 이용율 = 주차대수 / 주차면수 × 100%

표 14. 차종별 주차이용 현황(휴일기준)

유형	지구명	차종별 주차이용대수(대)			
		일반	화물	경형	총계
임대	①서울00	53	0	11	64
	②인천0000	16	4	0	20
	③고양00	647	79	129	855
	④안양00	520	38	70	628
	⑤태백00	213	9	34	256
	⑥광주000	465	38	68	571
	⑦창원00	296	16	75	387
	⑧부산0000	429	35	56	520
	⑨세종0000	166	27	28	221
	⑩진주00	277	30	62	369
	⑪서울00	465	42	58	565
	⑫서울00	454	32	59	545
	<b>평균 차종비율</b>	<b>80.1%</b>	<b>7.5%</b>	<b>12.4%</b>	<b>100.0%</b>
혼합	⑬서울00	1,297	60	73	1,430
	⑭서울00	515	7	0	522
	⑮서울000	885	41	55	981
	<b>평균 차종비율</b>	<b>93.2%</b>	<b>3.2%</b>	<b>3.6%</b>	<b>100.0%</b>

주: 주차대수는 주차구획 외 주차차량을 포함한 대수임.

혼합주택단지의 경우 평균 83.5%의 주차장 이용율을 보이는 것으로 조사되었다.

차종별 주차이용실태를 보면 전체 대상지의 화물차량 주차비율이 평균 7%로 나타난 반면 경형자동차 주차비율은 평균 11%로 조사되었다.

특히, 임대주택단지의 경형자동차 주차비율이 평균 12.4%인데 반해 혼합단지의 경형자동차 주차비율은 3.6%로 임대주택단지의 경형자동차 보유율이 높은 것으로 분석되었다.

## 주차수급실태 분석 결과

### 1. 대상지별 주차수급실태 분석

주차수급실태 분석 결과를 보면, 세대당 주차수요율은 평균 0.72, 침두시 주차수요율은 평균 0.71로 유사하게 나타나는 것을 알 수 있으나, 대상지별로는 서울 00임대주택을 제외하고 주차수요율간 차이가 발생하는 것으로 나타났다.

그러나, 대부분 단지의 주차공급률이 주차수요율을 충족하는 것으로 분석되어 주차수급에는 문제가 없으나, 2개 단지는 주차공급률이 세대당 주



표 15. 대상지별 주차수급실태 분석

유형	지구명	세대당 주차수요율	첨두시 주차수요율	세대당 주차공급률
임대	①서울00	0.78	0.78	0.80
	②인천0000	0.16	<b>0.20</b>	0.30
	③고양00	0.37	<b>0.56</b>	0.81
	④안양00	<b>0.78</b>	0.66	0.89
	⑤태백00	<b>0.90</b>	0.71	1.00
	⑥광주000	0.41	<b>0.63</b>	0.80
	⑦창원00	<b>0.90</b>	0.71	0.73
	⑧부산0000	<b>0.86</b>	0.72	0.86
	⑨세종0000	<b>0.23</b>	<b>0.49</b>	1.11
	⑩진주00	0.64	<b>0.83</b>	0.87
	⑪서울00	<b>0.66</b>	0.54	0.84
	⑫서울00	<b>0.92</b>	0.71	0.87
혼합	⑬서울00	<b>1.14</b>	1.03	1.32
	⑭서울00	<b>1.25</b>	1.09	1.25
	⑮서울000	0.85	<b>0.93</b>	1.09
	<b>평균</b>	<b>0.72</b>	<b>0.71</b>	<b>0.90</b>

차수요율에는 미치지 못하는 것으로 나타났다.

이와 같이 첨두시 주차대수만을 이용할 경우 단지 내에 등록된 차량보다 주차대수가 많을 시 주차이용율이 과도하게 산정될 우려가 있으며, 반대로 차량등록대수만을 이용할 경우에는 방문자 차량의 수요를 간과할 수 있다는 문제점이 있다.

## 2. 지역별 주차수급실태 분석

대상지를 특별시, 광역시, 수도권 등 지역별로 구분하여 분석한 결과, 주차수요율과 주차공급률은 서울이 가장 높은 것을 알 수 있으며, 광역시와 경기지역의 경우 주차수요율은 유사하나 주차공급률은 경기지역이 다소 높게 나타났다.

첨두시 주차수요율과 세대당 주차공급률을 비교해 보면 서울시와 광역시는 첨두시주차수요율 대비 주차공급률이 약 1.2-1.3배 이상으로 분석된 반면, 경기지역은 약 1.4배로 서울시보다도 주차공급률이 높은 것으로 나타났다.

반대로 기타 시지역의 경우 세대당 주차수요율보다 주차공급률은 높으나 타 시에 비해서는 첨두시주차수요율 대비 주차공급률이 약 1.1배로 다소 낮게 나타났다.

표 16. 지역별 주차수급실태 분석

지역	지구명	세대당 주차수요율	첨두시 주차수요율	세대당 주차공급률
서울	①서울00	0.78	0.78	0.80
	⑪서울00	0.66	0.54	0.84
	⑫서울00	0.92	0.71	0.87
	⑬서울00	1.14	1.03	1.32
	⑭서울00	1.25	1.09	1.25
	⑮서울000	0.85	0.93	1.09
	<b>평균</b>	<b>0.93</b>	<b>0.85</b>	<b>1.03</b>
광역	②인천0000	0.16	0.20	0.30
	⑥광주000	0.41	0.63	0.80
	⑧부산0000	0.86	0.72	0.86
	<b>평균</b>	<b>0.48</b>	<b>0.52</b>	<b>0.65</b>
세종	⑨세종0000	<b>0.23</b>	<b>0.49</b>	<b>1.11</b>
	③고양00	0.37	0.56	0.81
경기	④안양00	0.78	0.66	0.89
	<b>평균</b>	<b>0.57</b>	<b>0.61</b>	<b>0.85</b>
	⑤태백00	0.90	0.71	1.00
기타	⑦창원00	0.90	0.71	0.73
	⑩진주00	0.64	0.83	0.87
	<b>평균</b>	<b>0.81</b>	<b>0.75</b>	<b>0.87</b>

## 3. 주택유형별 주차수급실태 분석

대상지를 임대단지와 혼합단지로 구분하여 주차수급실태를 분석한 결과, 임대단지의 경우 세대당 주차수요율과 첨두시 주차수요율의 평균이 동일하게 나타났으며, 모두 주차공급률보다는 낮게 나타났다.

표 17. 주택유형별 주차수급실태 분석

유형	지구명	세대당 주차수요율	첨두시 주차수요율	세대당 주차공급률
임대	①서울00	0.78	0.78	0.80
	②인천0000	0.16	0.20	0.30
	③고양00	0.37	0.56	0.81
	④안양00	0.78	0.66	0.89
	⑤태백00	0.90	0.71	1.00
	⑥광주000	0.41	0.63	0.80
	⑦창원00	0.90	0.71	0.73
	⑧부산0000	0.86	0.72	0.86
	⑨세종0000	0.23	0.49	1.11
	⑩진주00	0.64	0.83	0.87
	⑪서울00	0.66	0.54	0.84
	⑫서울00	0.92	0.71	0.87
	<b>평균</b>	<b>0.63</b>	<b>0.63</b>	<b>0.82</b>
혼합	⑬서울00	1.14	1.03	1.32
	⑭서울00	1.25	1.09	1.25
	⑮서울000	0.85	0.93	1.09
	<b>평균</b>	<b>1.08</b>	<b>1.02</b>	<b>1.22</b>

혼합단지의 경우에는 임대주택에 비해 분양주택의 세대수가 많기 때문에 상대적으로 주차공급률이 임대단지에 비해 높게 나타나는 것을 알 수 있다.

#### 4. 주택규모별 주차수급실태 분석

세대수를 기준으로 500세대 미만의 단지와 500세대 이상의 단지로 구분하여 주택규모별 주차수급실태를 분석하였으며, 분석시 다른 대상지와는 여건이 다소 상이한 세종 0000은 분석에서 제외하였다.

분석 결과, 세대수가 많을수록 세대당 주차수요율과 주차공급률은 증가하나, 침두시 주차수요율은 거의 유사한 것으로 나타났다.

#### 5. 종합 분석

본 연구에서는 준공된 공공주택 단지를 대상으로 주차시설현황과 주차이용실태를 조사하였으며, 조사결과를 토대로 주차수급실태 분석을 수행하였다.

대상지의 지역별 주차수급실태를 보면 주차공급률이 주차수요율 보다 모두 높게 나타났다.

또한, 세대당 주차수요율과 침두시 주차수요율은 모두 특별시, 기타시, 경기도/광역시 순으로 높

표 19. 지역별 주차수급실태 분석

지역	세대당 주차수요율 (①)	침두시 주차수요율 (②)	세대당 주차공급률 (③)	주차비 (①/③)	침두시 주차비 (②/③)
특별시	0.93	0.85	1.03	0.90	0.82
광역시	0.48	0.52	0.65	0.73	0.79
세종시	0.23	0.49	1.11	0.20	0.44
경기도	0.57	0.61	0.85	0.68	0.72
기타시	0.81	0.75	0.87	0.94	0.87

게 나타났으며, 세대당 주차공급률은 세종시가 가장 높으나 그 외 지역은 주차수요율과 동일한 순으로 나타났다.

특별시와 기타시의 경우 주차비와 침두시 주차비가 1.0에 근접하여 주차시설 이용율이 높은 반면 광역시/기타시는 다소 저하되는 것으로 분석되었으며, 특히 세종 0000은 주차공급 대비 주차시설 이용율이 매우 낮은 것으로 나타났다.

주택유형별 주차수급실태를 보면 마찬가지로 임대단지와 혼합단지 모두 주차수요율 대비 주차공급률이 높은 것으로 분석되었다.

주차공급률은 주차시설의 법적설치 기준이 반영되어 임대단지보다는 혼합단지가 높은 것으로 나타났다으며, 주차비와 침두시 주차비는 혼합단지에 비해 임대단지가 다소 낮게 나타났다.

따라서, 임대단지의 경우 현실적이고 효율적인 주차공급을 위해서는 적정규모의 법정주차대수 산정을 위한 기준 정립이 필요한 것으로 나타났다.

주택규모별 주차수급실태를 보면 규모차이에 따

표 18. 주택규모별 주차수급실태 분석

유형	지구명	세대당 주차수요율	침두시 주차수요율	세대당 주차공급률
500세대 미만	①서울00	0.78	0.78	0.80
	②인천0000	0.16	0.20	0.30
	⑤태백00	0.90	0.71	1.00
	⑩진주00	0.64	0.83	0.87
	⑭서울00	1.25	1.09	1.25
	<b>평균</b>	<b>0.75</b>	<b>0.72</b>	<b>0.84</b>
500세대 이상	⑦창원00	0.90	0.71	0.73
	⑧부산0000	0.86	0.72	0.86
	⑫서울00	0.92	0.71	0.87
	⑥광주000	0.41	0.63	0.80
	④안양00	0.78	0.66	0.89
	⑪서울00	0.66	0.54	0.84
	⑮서울000	0.85	0.93	1.09
	⑬서울00	1.14	1.03	1.32
	③고양00	0.37	0.56	0.81
		<b>평균</b>	<b>0.77</b>	<b>0.72</b>

표 20. 주택유형별 주차수급실태 분석

지역	세대당 주차수요율 (①)	침두시 주차수요율 (②)	세대당 주차공급률 (③)	주차비 (①/③)	침두시 주차비 (②/③)
임대	0.63	0.63	0.82	0.77	0.76
혼합	1.08	1.02	1.22	0.88	0.83

표 21. 주택규모별 주차수급실태 분석

지역	세대당 주차수요율 (①)	침두시 주차수요율 (②)	세대당 주차공급률 (③)	주차비 (①/③)	침두시 주차비 (②/③)
500세대 미만	0.75	0.72	0.84	0.89	0.86
500세대 이상	0.77	0.72	0.91	0.84	0.79

른 주차수요율은 거의 변화가 없으나, 주차공급률의 경우 규모가 큰 대상지가 높은 것으로 분석되었다.

주차비와 침두시 주차비는 500세대 이상 대상지에 비해 500세대 미만 대상지가 다소 높게 나타나 주차시설 공급률 대비 주차이용율은 500세대 미만 대상지가 더 높은 것으로 분석되었다.

## 결론 및 향후 과제

본 연구에서는 대상지별 주차시설 현황과 이용 실태조사 결과를 통해 법정주차대수와 실제 계획대수, 주차이용대수 등을 비교하고, 주차시설 계획시의 문제점을 검토하였다.

일반적으로 주택단지의 주차시설 계획시에는 관련법에 근거한 법정주차대수를 기준으로 하되, 유사시설 주차원단위 조사를 통한 장래 주차수요 예측결과를 반영토록 하고 있다.

그러나, 주차장 설치관련 법규에는 법정주차대수 산정시 면적당 또는 세대당 최소기준만을 제시하고 있을 뿐 최대기준에 대한 제한이 없기 때문에 주차시설의 적정규모를 결정하는 데는 다소 어려움이 있다.

또한, 『교통영향분석·개선대책 수립업무지침』 상에는 건축물 부설주차장의 경우 법정주차대수의 130% 이하로 설치하도록 제시되어 있지만 이 조항도 권고사항으로만 그치고 있어 주차시설의 규모는 장래 주차수요에 따라 결정되는 경우가 대부분이다.

대상지별 법정주차대수를 재산정한 결과, 전반적으로 사업승인시 법정주차대수가 관련규정보다 과대 추정된 것으로 나타났다. 이는 법정주차대수 산정시 『공공주택 지침』 또는 『주택건설기준 등에 관한 규정』을 혼용함에 있어서 발생하는 차이로 판단이 되며 세종 0000의 경우에는 법정주차대수가 약 3배 정도 차이가 나는 것을 알 수 있다.

법정주차대수와 주차수요 및 침두시주차수요를 비교한 결과 대상지 평균 0.85-0.87로 일부 대상

지를 제외하고는 법정주차대수보다도 주차수요가 작은 것으로 나타나 『공공주택 지침』상의 법정주차대수 설치기준의 개선이 필요할 것으로 판단된다.

## 참고문헌

- 국토교통부 (2015), 공공주택 업무처리지침.  
 국토교통부 (2015), 공공주택 특별법 및 시행령, 시행규칙.  
 국토교통부 (2016), 주차장법 및 시행령, 시행규칙.  
 국토교통부 (2016), 주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙.  
 오재학, 박준식 (2009), 공동주택 주차장 설치기준, 대한토목학회논문집, 제29권 제4호.  
 이경재 (2008), 공동주택 주차 이용실태에 따른 주차장 설치기준 개선에 관한 연구: 광주광역시 사례를 중심으로, 광주대 석사학위논문.  
 장원재, 김성길, 손선아, 김동준, 강경옥 (2005), 국민임대주택 주차장 설치기준 연구, 한국토지주택공사.