



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주차장법 일부개정법률안 검 토 보 고

〈 주차전용건축물 높이의 도로사선제한 폐지 〉

■ 윤재옥의원 대표발의(의안번호 제2209916호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

전 문 위 원 임 종 수

목 차

□ 윤재옥의원 대표발의(제2209916호)	1
Ⅰ. 제안경위	1
Ⅱ. 제안이유 및 주요내용	1
Ⅲ. 검토의견	2
1. 주차전용건축물 높이의 도로사선제한 폐지(제12조의2제4호 삭제)	2

□ 윤재옥의원 대표발의(2209916)

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 윤재옥의원 등 10인
2. 제 안 일 : 2025. 4. 17.
3. 회 부 일 : 2025. 4. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주차전용건축물 건축 시 건폐율, 용적률, 대지면적의 최소한도 및 높이 제한 등에 대하여 특례를 규정하여 건축 제한을 완화하여 적용하고 있음.

한편 「건축법」 개정으로 대지가 접하는 도로의 너비에 따른 건축물 높이에 대한 획일적인 사선제한 규정이 폐지되었음에도 불구하고 현행법은 주차전용건축물에 대하여 여전히 도로의 너비에 따른 획일적인 사선제한 기준을 유지하고 있음. 이는 도심 내 주차공간 부족 문제 등에 적극 대응하기 위하여 특례를 규정한 현행법의 취지에 부합하지 않는다는 지적이 제기되고 있음.

이에 주차전용건축물에 대하여 도로의 너비에 따른 획일적인 사선제한 규정을 삭제하여 도심 내 주차공간 부족 문제에 대응하고 토지이용의 효율성 제고에 기여하려는 것임(안 제12조의2제4호 삭제 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 주차전용건축물 높이의 도로사선제한 폐지(제12조의2제4호 삭제)

가. 검토의견

개정안은 노외주차장인 주차전용건축물의 높이에 대한 도로사선제한 규정을 삭제하려는 것임(제12조의2제4호 삭제).

현행	개정안
제12조의2(다른 법률과의 관계) 노외주차장인 주차전용건축물의 건폐율, 용적률, 대지면적의 최소한도 및 <u>높이 제한 등</u> 건축 제한에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제78조까지, 「건축법」 제57조 및 제60조에도 불구하고 다음 각 호의 기준에 따른다.	제12조의2(다른 법률과의 관계) ----- ----- ----- <u>등</u> ----- ----- -----제57조에도----- -----.
1. 건폐율: 100분의 90 이하	1. ~ 3. (현행과 같음)
2. 용적률: 1천500퍼센트 이하	
3. 대지면적의 최소한도: 45제곱미터 이상	
4. <u>높이 제한: 다음 각 목의 배율 이하</u>	<u><삭 제></u>
가. <u>대지가 너비 12미터 미만의 도로에 접하는 경우: 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로(대지가 둘 이상의 도로에 접하는 경우에는 가장 넓은 도로를 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 반대쪽 경계</u>	

<u>선까지의 수평거리의 3배</u> <u>나. 대지가 너비 12미터 이상의 도로에 접하는 경우: 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 36/도로의 너비(미터를 단위로 한다)배.</u> <u>다만, 배율이 1.8배 미만인 경우에는 1.8배로 한다.</u>	부 칙 이 법은 공포한 날부터 시행한다.
--	--------------------------------------

주차전용건축물은 건축물의 연면적 중 95% 이상(주차장 외 용도가 단독주택 등이면 70% 또는 60%)이 주차장으로 사용되는 건축물을 말하며¹⁾, 현행법 제12조의2에서는 노외주차장²⁾인 주차전용건축물의 건폐율,

- 1) “주차전용건축물”이란 건축물의 연면적 중 대통령령으로 정하는 비율 이상이 주차장으로 사용되는 건축물을 말한다.(「주차장법」 제2조제11호)

「주차장법 시행령」

제1조의2(주차전용건축물의 주차면적비율) ① 「주차장법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제11호에서 “대통령령으로 정하는 비율 이상이 주차장으로 사용되는 건축물”이란 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 것을 말한다. 다만, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택(같은 표 제1호에 따른 단독주택을 말한다. 이하 “단독주택”이라 한다), 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설 또는 자동차 관련 시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트(법 제4조제1항에 따른 주차환경개선지구 내에 위치한 건축물의 경우에는 60퍼센트) 이상인 것을 말한다.

② 제1항에 따른 건축물의 연면적의 산정방법은 「건축법」에 따른다. 다만, 기계식주차장의 연면적은 기계식주차장치에 의하여 자동차를 주차할 수 있는 면적과 기계실, 관리사무소 등의 면적을 합하여 계산한다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장은 법 제12조제6항 또는 제19조제10항에 따라 노외주차장 또는 부설주차장의 설치를 제한하는 지역의 주차전용건축물의 경우에는 제1항 단서에도 불구하고 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 주차장 외의 용도로 사용되는 부분에 설치할 수 있는 시설의 종류를 해당 지역의 구역별로 제한할 수 있다.

- 2) 노외주차장(路外駐車場): 도로의 노면 및 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것(「주차장법」 제2조제1호나목)

용적률, 대지면적의 최소한도, 도로사선제한 높이 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “「국토계획법」”) 및 「건축법」에 따른 건축 제한 규정을 완화하여 적용하는 특례를 규정하고 있음.

【 노외주차장인 주차전용건축물에 대한 건축 제한 특례 】

항목	일반 건축물		노외주차장인 주차전용건축물 특례		특례 취지
	허용기준	근거	허용기준	근거	
건폐율	20~90% 이하	「국토계획법」 제77조	90% 이하	「주차장법」 제12조의2제1호	수평적 공간 활용 극대화
용적률	80~1,500% 이하	「국토계획법」 제78조	1,500% 이하	같은 조 제2호	고밀도 개발 허용
대지면적	60~200㎡ 이상	「건축법」 제57조	45㎡ 이상	같은 조 제3호	소형 부지 허용
높이 제한	도로너비의 1.5배 이하 <2015.5.18. 삭제>	「건축법」 제60조제3항3) <2015.5.18. 삭제>	도로너비의 1.8~3배 이하	같은 조 제4호	높이 제한 완화

3) 「건축법」 상 도로사선제한 폐지

「건축법」 [법률 제12701호, 2014. 5. 28, 일부개정]	「건축법」 [시행 2015.5.18.] [법률 제13325호, 2015.5.18., 일부개정]
제60조(건축물의 높이 제한) ③ 제1항에 따른 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 <u>전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다.</u> 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다. 1. 대지가 둘 이상의 도로에 접한 경우 2. 대지에 접한 도로의 반대쪽에 공원, 광장, 하천 등이 있는 경우 3. 제77조의6에 따라 건축협정의 인가를 받은 대지의 경우 4. 대지가 막다른 도로의 끝부분에 접한 경우	제60조(건축물의 높이 제한) ③ <u><삭제 2015. 5.18></u>

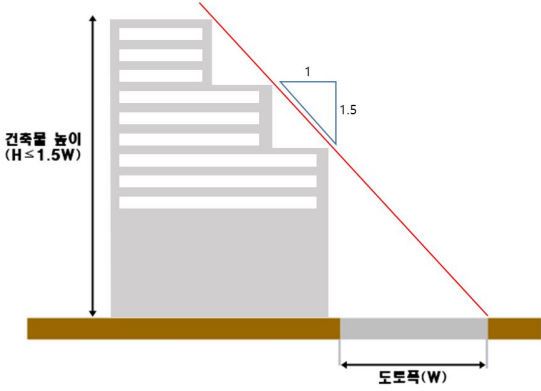
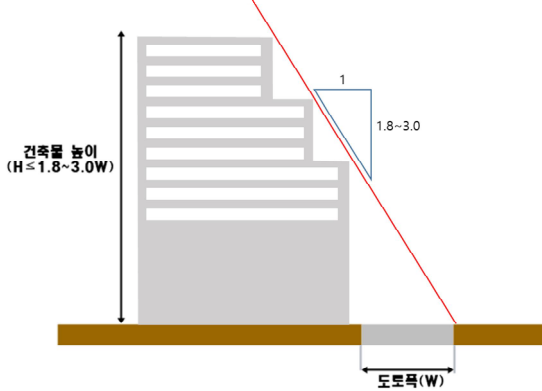
이와 같은 주차전용건축물의 건축에 관한 특례는 도심 내 주차공간 부족 문제 등에 적극 대응하기 위하여 1996년에 도입(시행일 1996. 6.30)되어 지금까지 유지되고 있음⁴⁾.

그런데, 주차전용건축물에 대한 특례 중 높이 제한과 관련하여, 「건축법」 상 도로 너비에 따른 건축물의 높이 제한(이하 “도로사선제한”)이 동 규제로 인하여 건축물의 형태가 계단형으로 건축되어 오히려 도시미관을 저해한다는 이유로 2015년 5월 18일에 폐지되었음에도⁵⁾ 주차전용건축물 높이에 대한 도로사선제한 특례 규정은 정비되지 않고 지금까지 남아있음.

4) 도입 당시 「주차장법 시행령」에 관련 규정이 신설되었으나, 1991. 12.14. 법률로 상향 입법됨.

5) “~도시 개방감 확보를 위한 전면 도로 너비에 따른 건축물의 높이 제한규정은 건축물의 규모를 결정하고 건축물의 형태가 계단(사선)형으로 건축되어 오히려 도시미관이 저해되고 있어, 전면 도로에 따른 건축물의 높이제한 규정을 삭제하고~”(「건축법」 [시행 2016.5.19.] [법률 제13325호, 2015.5.18., 일부개정]의 제안이유 중 발췌)

【 일반건축물과 주차전용건축물의 도로 사선제한 비교 】

(일반건축물 2015. 5. 18. 폐지)	(주차전용건축물 현행)
 건축물 높이 ($H \leq 1.5W$) 도로폭(W)	 건축물 높이 ($H \leq 1.8 \sim 3.0W$) 도로폭(W)
(일반건축물) 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 전면도로의 반대쪽 경계선까지 수평거리의 1.5배 (「건축법」, '62.1.20도입)	(주차전용건축물) 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 전면도로의 반대쪽 경계선까지 수평거리의 1.8배 ~ 3배 (「주차장법」 '96.6.30 도입)

자료 : 국토교통부

이에 개정안은 「건축법」 상 도로사선제한을 폐지한 취지와 「주차장법」 상 주차전용건축물에 대하여 「건축법」 등에 따른 건축 제한을 완화하여 적용하려는 특례 규정의 취지에 따라 주차전용건축물에 대한 현행 도로사선제한 규정을 삭제하려는 것으로 타당한 입법조치로 판단됨.

나. 국토교통부 의견

도시화와 차량 증가로 인한 주차공간 부족 문제 해결, 불법주차로 인한 교통 혼잡 완화 등 주차전용건축물의 도입 취지와 건축법령에 따른 도로사선제한이 폐지된 점을 고려할 때 주차전용건축물의 높이 제한의 폐지는 바람직함.

문 의 처

02)6788-5584