



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《주차장 설치기준에 대한 특례》

■ 정동영의원 대표발의(의안번호 제2210510호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 주차장 설치기준에 대한 특례(안 제35조의2 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 정동영의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 15.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법령은 주택의 전용면적, 세대 수, 주택의 유형 등에 따라 주차장 설치기준을 규정하면서 지역별로 주차장 설치기준을 달리 정하고 있음. 주차장 설치기준을 정하고 있는 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 1996년 마련된 이후 자동차 등록대수가 6배 이상 증가함에 따라 일률적인 설치기준이 아파트 등 주택의 주차난 심화에 적절하게 대응하지 못하고 있다는 비판이 제기되고 있음. 또한 지역별로 주차기준을 달리 적용함에 따라 일부 지방자치단체의 경우 자차의존도 및 1인당 자동차 등록 대수가 높음에도 불구하고 완화된 주차기준이 적용되어 생활 현실을 반영하지 못하는 등의 문제가 발생하고 있음.

이에 사업계획 승인 시 지역 여건을 반영하여 주차장 설치기준을 강화할 수 있도록 하고, 인구 50만 이상의 도청소재지 지역의 경우 광역시 수준의 주차기준 적용이 가능하도록 정비하며, 단순한 주차면적 기준을 넘어 전기차 충전시설 확보, 소방 진입 공간 마련 등 도시 인프라 수요를 반영한 주차정책이 가능하도록 법적 근거를 마련하여 주차공간의 효율적인 이용 및 관리에 기여하려는 것임(안 제35조의2 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 주차장 설치기준에 대한 특례(안 제35조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제35조의2(주차장 설치기준에 대한 특례) ① 제35조제1항에 따른 주택건설기준등으로서 주차장에 관한 내용을 정하는 경우 특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시로서 특별자치도 내에 위치한 도청소재지 지역은 광역시로 본다. ② 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 용도 및 규모 등에 해당하는 주택에 대하여 주차공간의 효율적 이용 및 관리를 위하여 필요한 경우에는 제35조에도 불구하고 다음 각 호의 사항을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위에서 주차장의 설치기준을 강화하여 정할 수 있다. 1. 「자동차관리법」에 따라 등록된 자동차의 현황 2. 「주차장법」 제3조에 따라 실시하는 주차장 수급 실태의 조사 3. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 환경친화적 자동차의 충전시설의 설치 등 환경친화적 자동차 관련 시설 확보 4. 「소방기본법」 제21조의2에 따른 소방자동차 전용구역 확보 등 소방활동 및 안전확보를 위한 사항 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
※ 시행일 : 공포 후 6 개월이 경과한 날부터 시행 ※ 주차장 설치기준에 대한 특례에 관한 적용례 : 시행 이후 제15조제1항 또는 제3항에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용	

현행법상 사업주체가 주택을 건설·공급할 때 따라야 하는 부대시설 설치기준에 따르면, 주택단지에 일정 면적당 1대의 비율로 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 경우 0.7대) 이상이 되어야 함(「주택법」 제35조1) 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령) 제27조제1항제1호2)).

개정안은 주차장의 설치기준에 관한 특례를 도입하는 내용으로, 이하 내용별로 검토함.

1) 「주택법」

제35조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 “주택건설기준등”이라 한다)은 대통령령으로 정한다.

3. 부대시설의 설치기준

② 지방자치단체는 그 지역의 특성, 주택의 규모 등을 고려하여 주택건설기준등의 범위에서 조례로 구체적인 기준을 정할 수 있다.

③ 사업주체는 제1항의 주택건설기준등 및 제2항의 기준에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하여야 한다.

「주택법 시행령」

제45조(주택건설기준 등에 관한 규정) 다음 각 호의 사항은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.

3. 법 제35조제1항제3호에 따른 부대시설의 설치기준

2) 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령)

제27조(주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

주택규모별 (전용면적:㎡)	주차장설치기준(대/㎡)			
	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	다. 가목 및 나목 외의 시지 역과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

(1) 주차장설치기준 적용 시 특별자치도 도청소재지에 대한 광역시 기준 적용(제1항)

「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제1호에 따라 주택단지에는 주택 전용면적의 합계를 기준으로 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장이 설치되어야 하는데, 이때 ①특별시, ②광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시 지역, ③그 밖의 시 지역과 수도권 내의 군 지역, ④그 밖의 지역 순서로 엄격한 기준이 적용됨.

예를 들어 85㎡ 이하인 주택이 광역시(②)에 소재한 경우 85㎡당 1대 이상이 주차할 수 있는 주차장을 설치하여야 하나, 비수도권의 일반 시 지역(③)에 소재하고 있다면 95㎡당 1대 이상이 주차할 수 있는 주차장을 설치하면 충분함.

개정안은 ‘특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시로서 특별자치도 내에 위치한 도청소재지 지역’³⁾은 주차장설치기준의 적용에 있어 광역시로 보아 더 엄격한 기준을 적용받도록 하려는 것으로, 특별자치도 도청소재지 지역 주민의 편의를 증진하고 쾌적한 생활여건을 조성하려는 취지로 이해됨.

3) 2025.6. 기준 전북특별자치도의 도청소재지인 전주시 1곳만 여기에 해당됨.

[표 1] 2024년 광역시와 특별자치도 도청소재지의 자동차 등록대수

(단위: 대)

연도 \ 구분	승 용	승 합	화 물	특 수	계
부산광역시	1,294,599	36,688	186,283	12,310	1,529,830
대구광역시	1,064,655	27,277	162,127	5,118	1,259,177
인천광역시	1,481,533	39,817	202,941	9,295	1,733,586
광주광역시	609,723	17,226	93,545	4,014	724,508
대전광역시	617,649	17,276	87,102	3,774	725,801
울산광역시	510,320	12,939	73,682	3,649	600,590
전주시	294,758	8,560	39,969	1,493	344,780

※자료: 국토교통부 통계누리 자료를 토대로 재작성

개정안과 관련하여 법령 체계를 고려할 때 법률의 위임을 받아 하위 법령에서 정한 사항에 관한 특례를 법률에 규정하는 것보다는 해당 하위법령인 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령)에 신설하는 입법방안에 대해서도 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 안 제35조의2제1항에 따른 특별자치도의 도청소재지는 전주시 1개소로 개정의 실익이 제한적이고, 향후 정책환경의 변화, 주차 수요 분석, 실태조사 및 이해관계자 의견 조회 등을 거쳐 공동주택의 주차장설치기준을 규정하고 있는 시행령을 개정하는 방안을 검토하는 것이 타당하므로 개정에 신중한 고려가 필요하다는 의견을 제시함.

(2) 일정한 용도·규모 주택에 대한 주차장설치기준 강화(제2항)

개정안은 사업계획승인권자⁴⁾가 대통령령으로 정하는 용도 및 규모 등에 해당하는 주택에 대하여 주차공간의 효율적 이용 및 관리를 위하여 필요한 경우 등록된 자동차의 현황, 주차장 수급 실태, 환경친화적 자동차 관련 시설 확보, 소방시설 및 안전확보 등을 고려하여 주차장의 설치기준을 강화하여 정할 수 있도록 하려는 것임.

최근 5년간 자동차 등록 대수가 매년 꾸준히 증가하는 반면, 법령상 주차장 설치기준은 1996년에 현재의 기준(세대당 주차대수 1대 이상, 전용면적 60㎡ 이하라면 0.7대 이상)이 마련된 이후 큰 변화가 없었는바, 일정 규모 이상의 주택을 건설하는 경우에 강화된 주차장 설치기준을 적용하여 주차난을 완화하려는 개정안은 타당한 측면이 있음.

4) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

[표 2] 최근 5년간 연도별 자동차 등록대수

(단위: 대)

연도	구분	승 용	승 합	화 물	특 수	계	전년 대비 증가	
							대 수	%
2020		19,860,955	783,842	3,615,245	105,937	24,365,979	688,613	2.9
2021		20,410,648	749,968	3,631,975	118,510	24,911,101	545,122	2.2
2022		20,952,759	723,961	3,696,317	130,041	25,503,078	591,977	2.4
2023		21,390,202	694,574	3,726,400	138,025	25,949,201	446,123	1.7
2024		21,771,120	666,166	3,716,743	143,890	26,297,919	348,718	1.3

※자료: 국토교통부 통계누리 자료를 토대로 재작성

한편, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제1호 단서⁵⁾에서 지역별 차량보유율 등을 고려하여 기준의 20%(전용면적이 60㎡ 이하인 경우 50%)의 범위에서 조례로 설치기준을 강화하여 정할 수 있도록 하고 있고, 국토교통부의 2018년 연구용역 결과 56개 지방자치단체가 강화된 주차장 설치기준을 조례로 정하고 있었다는 점⁶⁾을 참고할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 「주택법」의 하위법령인 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자

5) 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령)

제27조(주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

6) 국토교통부의 정책연구과제인 「주택의 적정 주차대수 산정기준 개선방안 연구(오성근, 2018. 10.)」에서 지방자치단체 조례 제정 현황을 조사한 자료임.

치구의 조례로 주차장 설치기준을 강화하여 정할 수 있도록 이미 위임하고 있어 별도의 위임 근거를 마련할 입법 실익을 고려할 필요가 있고,

주차장 설치 시 전기차 충전시설, 소방 진입공간 마련 등 도시 인프라 수요를 반영하려는 안 제35조의2제2항 제3호 및 제4호의 취지에 공감하지만, 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제11조의2,⁷⁾ 「소방기본법」 제21조의2⁸⁾ 등 개별 법령에서 관련 사항을 이미

7) 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」

제11조의2(환경친화적 자동차의 전용주차구역 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설의 소유자(해당 시설에 대한 관리의무자가 따로 있는 경우에는 관리자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 대상시설에 환경친화적 자동차 충전시설 및 전용주차구역을 설치하여야 한다.

2. 공동주택

② 제1항에 따른 전용주차구역을 설치하는 자는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 전용주차구역에 환경친화적 자동차 충전시설을 갖추어야 한다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따라 설치하여야 하는 전용주차구역의 규모와 충전시설의 종류 및 설치수량 등은 대상시설의 규모, 용도 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

⑦ 누구든지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 자동차를 환경친화적 자동차 충전시설의 충전구역에 주차하여서는 아니 된다.

1. 전기자동차

2. 외부 전기 공급원으로부터 충전되는 전기에너지로 구동 가능한 하이브리드자동차

⑧ 누구든지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 자동차를 환경친화적 자동차의 전용주차구역에 주차하여서는 아니 된다.

1. 전기자동차

2. 하이브리드자동차

3. 수소전기자동차

⑨ 누구든지 환경친화적 자동차 충전시설 및 충전구역에 물건을 쌓거나 그 통행로를 가로막는 등 충전을 방해하는 행위를 하여서는 아니 된다. 이 경우 충전 방해행위의 기준은 대통령령으로 정한다.

⑩ 시장·군수·구청장은 교통, 환경 또는 에너지 관련 공무원 등 소속 공무원에게 제7항 및 제8항을 위반하여 환경친화적 자동차 충전시설의 충전구역 및 전용주차구역에 주차하고 있는 자동차를 단속하게 할 수 있다.

8) 「소방기본법」

제21조의2(소방자동차 전용구역 등) ① 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 공동주택 중 대통령령으로 정하는 공동주택의 건축주는 제16조제1항에 따른 소방활동의 원활한 수행을 위하여 공동주택에 소방자동차 전용구역(이하 “전용구역”이라 한다)을 설치하여야 한다.

② 누구든지 전용구역에 차를 주차하거나 전용구역에의 진입을 가로막는 등의 방해행위를 하여서는 아니 된다.

③ 전용구역의 설치 기준·방법, 제2항에 따른 방해행위의 기준, 그 밖의 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

규정하고 있으며 「주택법」 제3조⁹⁾에 따라 주택의 건설에 관하여 상기 법률 규정들을 따르고 있다는 의견을 제시함.

법제처는 법률이 아니라 대통령령인 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 주차장 등의 부대시설에 관하여 지역을 구분하여 설치기준을 규정하고 있다는 점에서 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 개정하는 방안을 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 지방자치단체별 여건에 따라 조례를 통하여 자율적으로 주차대수를 산정하는 것이 합리적이고, 도심의 좁은 택지면적에 비추어 주차장 증설에도 한계가 있으며, 세대별 차량 보유를 촉진할 경우 탄소 중립 및 대중교통 장려 정책과도 배치된다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576

9) 「주택법」

제3조(다른 법률과의 관계) 주택의 건설 및 공급에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.