



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 소병훈의원 대표발의(의안번호 제2201902호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 소병훈의원 대표발의(제2201902호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 주차장 설치기준에 대한 특례(안 제35조의2 신설)	3

I. 소병훈의원 대표발의(제2201902호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 소병훈의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 18.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

1991년 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 제정될 당시 우리나라 자동차 등록 대수는 425만대 수준이었으나, 최근 1인가구는 물론 세컨드 카에 대한 수요가 증가하면서 2019년 자동차 등록 대수는 2,368만대로 지난 18년 사이 약 5.6배 증가하였음.

그러나 「주택건설기준 등에 관한 규정」은 1996년 주택단지에 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우 0.7대) 이상이 되도록 마련된 이후 큰 변화 없이 유지되고 있어 아파트 등 주택단지 내에서 도로상 불법주차와 이로 인한 교통 혼잡, 빈번한 접촉사고가 발생하는 등 국민들의 불편이 극심해지고 있음.

이에 전문가들은 건설사들이 대규모 주택단지 조성 시 자발적으로 법정 주차대수보다 많은 주차면적을 확보하도록 자율에 맡겨둘 것이 아니라 현행법 개정을 통해 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택의 경우 자동차 등록 대수의 증가를 반영한 주차장 설치기준을 마련하는 등 보

다 적극적인 노력을 해야 한다고 주장하고 있음.

이에 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택의 경우 자동차 등록 현황, 주차장 수급 실태 등을 고려하여 주차장의 설치 기준을 강화하여 정하도록 하여 날이 갈수록 심각해지는 주택의 주차난을 해소하려는 것임(안 제35조의2 신설).

3. 검토의견

가. 주차장 설치기준에 대한 특례(안 제35조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제35조의2(주차장 설치기준에 대한 특례)</u> 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택의 주차난을 완화하기 위하여 필요한 경우에는 제35조에도 불구하고 다음 각 호의 사항을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위에서 주차장의 설치기준을 강화하여 정하여야 한다. 1. 「자동차관리법」에 따라 등록한 자동차의 현황 2. 「주차장법」 제3조에 따라 조사하는 주차장 수급 실태 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 주차장 설치기준에 대한 특례에 관한 적용례 : 시행 이후 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용	

개정안은 사업계획승인권자¹⁾가 일정 규모 이상 주택의 주차난을 완화하기 위하여 필요한 경우 주차장의 설치기준을 등록된 자동차의 현황, 주차장 수급 실태 등을 고려하여 강화하여 정하도록 하려는 것임.

1) 「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

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(현행법 제35조²⁾ 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제1호³⁾).

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

2) 「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

3) 「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 시 지역	다. 가목 및 나목 외 의 시지역과 수도 권 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

적용하여 주차난을 완화하려는 개정안은 타당한 측면이 있음.

[표 1] 최근 5년간 연도별 자동차 등록대수

(단위: 대)

연도	구분	승 용	승 합	화 물	특 수	계	전년 대비 증가	
							대 수	%
2019		19,177,517	811,799	3,592,586	95,464	23,677,366	474,811	2.0
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

※자료: 국토교통부 통계누리 자료를 토대로 조사관이 재작성

아울러, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제1호 단서4)에서 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 20%(전용면적이 60㎡ 이하인 경우 50%)의 범위에서 조례로 강화하여 정할 수 있도록 하고 있고, 국토교통부의 2018년 연구용역 결과 56개 지방자치단체가 강화된 주차장 설치기준을 조례로 정하고 있었다는 점⁵⁾을 참고할 필요가 있을 것으로 생각됨.

4) 「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.

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

한편, 국토교통부는 지역마다 특성·차량 보유율 등 상황이 다르므로 일률적인 기준 강화는 부적절하고, 과도한 기준 강화 시 주거안정 강화에 필수적인 소형 주택공급을 위축시키고 분양가 상승으로 이어져 입주자 부담을 가중할 우려가 있다는 이유로 신중한 의견을 제시함.

한국주택협회와 대한주택건설협회는 다수 지방자치단체가 강화된 주차장 설치기준을 조례로 정하고 있다는 점을 이유로,

한국건설기술연구원은 「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준」을 2023년 7월에 개정하여 분양가상한제 적용 주택의 경우 주차공간 추가 확보 시 기본형 건축비를 가산할 수 있도록 하는 등⁶⁾ 제도가 마련되어 있다는 이유로 각각 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출하였음.

한편, 전국아파트입주자대표회의연합회 및 대한주택관리사협회는 공동주택 거주자 중 2대 이상 자동차 보유자가 많아 주차문제로 민원이

6) 「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준」

제7조(공동주택성능등급 가산비용 적용기준 등) ① 공동주택성능등급 인증에 따른 항목별 배점 기준 및 공동주택성능등급 점수에 따른 기본형건축비의 가산비용 기준은 별표 1 및 별표 2와 같다.

[별표 1] 공동주택 항목별 성능등급서에 따른 배점 기준

성능부문	성능항목		성능등급별 점수			
			★	★★	★★★	★★★★
4. 생활환경 관련 등급	4.1	단위세대의 사회적 약자 배려	2	3	4	5
	4.2	공용공간의 사회적 약자 배려	2	3	4	5
	4.3	커뮤니티 센터 및 시설 공간의 조성수준	2	3	4	5
	4.4	세대 내 일조 확보율	2	5	8	10
	4.5	홈네트워크종합시스템	2	3	6	10
	4.6	방범안전 콘텐츠	2	3	4	5
	4.7	주차공간 추가확보(신설)	2	15	18	20

빈번하고 입주민 간의 갈등이 초래되고 있다는 이유로 개정에 찬성하고
있음.

참고로, 국토교통부는 2024년 4월부터 사회 문제화된 주차문제 해결
방안 마련을 목적으로 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정안 관련
지역별, 주택 규모·유형별 적정 주차대수 기준(안)의 제시 등을 주요
내용으로 하는 연구용역⁷⁾을 진행 중임.

문 의 처
02)6788-5576

7) 국토교통부 「공동주택 주차여건 개선방안 연구」 제안요청서 1-2면 참조.