

「공동주택 등 사유지내 주차갈등 해소방안」 요약본

I. 추진배경

- 지난 4년간 '사유지 불법주차'로 인해 불편을 호소하는 국민청원과 민원 폭증에도 불구하고, 그간 국민들에게 만족할 만한 개선조치 미흡
 - ※ 2020년 국민신문고에 접수된 '불법 주정차' 관련 민원건수가 314만건에 달함
 - ※ 지난 4년간 '사유지 불법주차' 관련 청와대 국민청원건수 108건, 국민신문고 민원건수 7만6천여건
- 정부가 '사유지 불법주차'를 개인간의 문제 또는 사적자치의 문제로 방치하는 동안 주차갈등은 차량파손과 폭력, 살인에 이르는 등 사회적 이슈로 대두
 - ※ 부천 흥기살인사건...살인 부른 주차분쟁(14.11.12), 집 앞 주차했다고 망치질에 가스총까지(16.07.06) 등

층간소음·간접흡연 피해와 더불어 아파트, 빌라·연립주택 등 **공동주택 사유지내 민원발생 주요이슈인 주차갈등 해소**를 위하여 법적·제도적 관점에서 문제점을 살펴보고 합리적 개선방안을 도출할 필요

II. 추진경과

- '사유지 불법주차' 관련 **국민 피해경험사례** 설문조사 : '21.10.15~29
 - ※ 공동주택 주차장, 주택가 이면도로·골목길, 상가입구 불법주차 등
- 공동주택 등 사유지내 **주차갈등 해소방안** 공개토론회 : '21.12.18
 - ※ 정부·지자체 관계기관, 학계·연구기관, 유관단체 등 인사 참여
- 사유지 **주차갈등 해법 결정**, 국민참여 설문조사 : '22. 1.18~2.3
 - ※ 공개토론회 논의내용, 해법 결정에 국민들의 직접 참여 기회 제공

Ⅲ. 국민의견 설문조사 결과

【사유지 불법주차, 국민 피해경험사례 설문조사 결과(‘21.10.15~10.29)】

구분	설문내용	응답률
피해경험	▶ 아파트, 연립주택 등 사유지 불법주차로 주차갈등을 직·간접 경험 한 적 있다.	98.5%
발생장소	▶ 아파트 31.1% / 다세대·연립주택 25.5% / 노면표시 없는 골목길 23.4%	80.0%
	▶ 오피스텔·원룸·상가건물 19.0% / 기타	20.0%
불법주차 사유	▶ 주차공간이 없어서 59.0% / 단속할 수 없어서 17.6%	76.6%
	▶ 귀찮아서 16.0% / 공용주차장이 멀어서 7.0% / 기타	23.4%
불법주차 발생유형	▶ 이중주차·출차방해행위 24.3% / 외부차량 무단주차 21.5%	45.8%
	▶ 주차장 진출입로 방해행위 20.5% / 노면표시 없는 골목길 불법주차 19.0%	39.5%
	▶ 기타(상가입구 등 불법주차)	14.7%
주차갈등 개선의견	▶ 진출입에 방해되도록 주차한 차는 벌금을 부과하거나 견인 을 해야 한다고 생각함	
	▶ 공동주택 주차장에서 발생하는 주차갈등 상황에 공권력 개입 해야 한다고 생각함	
	▶ 개인차고지 차량등록제 시행 이 필요하다고 생각함	
	▶ 거주지 인근 공용주차장 확대, 사유지 유희 및 여유공간 활용 이 필요하다고 생각함	

【사유지 주차갈등 해법 결정, 국민참여 설문조사 결과(‘22.01.18~02.03)】

구분	설문내용	찬성률
행정력 집행근거	▶ 아파트, 연립주택 등 사유지 불법주차행위에 대한 행정력 집행근거 필요하다	98.0%
	▶ 상가건물 입구 등 대지안 공지, 전면공지, 공개공지내 불법주차 단속 필요하다	93.5%
	▶ 노면표시 없는 이면도로, 골목길 의 불법주차·불법적치물 단속근거 필요하다	91.5%
주차난 해소대책	▶ 공동주택 법정주차대수 전용면적기준 상관없이 세대당 1대 이상으로 강화 할 필요	92.6%
	▶ 공동주택 신규공급시 주거면적 외 선택사항으로 주차장면적 별도 공급 할 수 있는 근거 마련 필요	94.5%
	▶ 지역주민이 시장·군수·구청장에게 인근 공공시설물 또는 민간건축물 부설주차장 개방·지정을 요청 할 수 있는 근거 마련 필요	94.7%
	▶ ‘차고지증명제’ 가구당 2대 이상 신규 구매시부터 순차적으로 도입 하되, 세입자 등 서민 생계용 차량구매시에는 행정관청에게 개방형 차고지 등을 지정·요청할 수 있는 근거 마련 필요	91.9%
	▶ 관할구청 등의 주차단속 인력부족난 해소를 위해 단속업무의 일부 민간위탁 필요하다	86.6%

IV. 문제점 및 개선방안

- ▶ 공동주택 주차장 등 사유지 주차갈등을 **개인간의 문제로 바라보는 시각에서 벗어나 사회적 문제로 바라보는 인식전환이 필요한** 시점
- ▶ 오랜기간 국민들의 불편호소에도 불구하고 **그간 국민들에게 만족할 만한 조치가 없어 국민들이 원하는 해법 결정에 직접 참여할 수 있는 기회 마련**
- ▶ **국민권익위는 국민들의 의견을 존중, 개선방안 마련에 반영**하고자 함

가. 공동주택 주차장, 이면도로 등의 '교통방해' 행정조치 근거 신설

① **【문제점】** 공동주택 주차장내 주차질서 준수 의무 위반행위에 대한 행정력 집행근거 부재로 주차갈등이 차량파손, 폭력, 살인 등으로 이어지는 상황

⇒ **【개선안】** 「공동주택관리법」, 「집합건물법」에 주차질서 준수 의무 사항과 자율규제 근거 신설, 「주차장법」에 자율규제 통제에 따르지 않을 경우 행정조치 근거 신설

※ 「공동주택관리법」(아파트 등)+「집합건물법」(오피스텔)+「주차장법」 개정

※ (예시) 주차질서 준수 의무 위반행위

1. 공동주택 부설주차장의 진출입로 등 지정된 주차구획 외의 곳에 주차하여 다른 차량의 통행을 방해하는 경우
2. 인접한 주차단위구획을 침범하여 다른 차량의 주차를 방해하는 경우
3. 외부차량이 무단주차 후 연락을 두절하여 입주민 차량주차에 지장을 초래하는 경우
4. 그 밖에 관리규약에서 주차질서 준수사항 위반으로 정하는 경우

<참고> **외국의 공동주택 주차장 관리방식 사례**

- ▶ **【일본】** 단지내의 정해진 차량 주차장소 외에 주차하거나 '주차장이용 스티커'를 부착하지 않은 차량에 대해 견인 조치함
- ▶ **【홍콩】** 공동주택 주차장관리업체 또는 입주자위원회가 주차장 사용료의 징수 및 관리를 담당, 불법주차 차량에 대해 범칙금 부과
- ▶ **【싱가포르】** 공동주택 주차장관리를 정부가 담당, 주차장 이용 허가표시가 없거나 주차장소가 아닌 곳에 주차한 경우 범칙금 부과

② 【문제점】 상가입구 등 대지내 공지, 공개공지는 사유지이긴 하나 공중이 이용하도록 제공된 공적공간임에도 차량을 불법 주차시켜 보행자 통행을 방해하는 사례 빈발

※ 건축법령상 불법주차 차량에 대하여 행정계고 외 과태료 부과권한 없음



⇒ 【개선안】 상가입구 등 대지내 공지 등의 불법주차로 인한 공적공간 활용을 저해하는 행위에 대해 과태료, 견인 등 단속근거 신설

※ 「건축법」 및 같은 법 시행령 개정

③ 【문제점】 도심지역의 경우 개별 법률에 따른 여러 도로들이 산재, 「도로교통법」상 “도로”에 해당되지 않는 사도 등에서의 불법주차 행위에 대해서는 단속 곤란

※ 「도로교통법」상 도로의 범위(제2조)

가. 「도로법」에 따른 도로

나. 「유료도로법」에 따른 도로

다. 「농어촌도로정비법」에 따른 도로

라. 그 밖에 현실적으로 불특정 다수의 사람 또는 차마가 통행할 수 있도록 공개된 장소로서 안전하고 원활한 교통을 확보할 필요가 있는 장소

※ 지방자치단체에서 관리하는 도로 : 「도로법」상 도로, 「사도법」상 사도, 「건축법」상 도로, 그 밖의 관계법령에 따라 신설·변경 고시가 된 도로 등



⇒ **【개선안】 「도로교통법」 제2조(정의) 제1호 “도로”에 「건축법」에 따른 “도로” 또는 「사도법」에 따른 “사도”를 포함**

※ 「도로교통법」 제2조(정의) 제1호 “도로”의 대상범위 개정

※ 「도로교통법」상 “도로”의 대상범위 확대로 지방자치단체에서 관리하는 도로 대부분이 도로교통법 시행령 제11조 제2항(주·정차 방법)에 의해 적법한 장소에 주·정차시에도 다른 교통에 방해가 되는 경우 주·정차 방법 위반으로 견인대상이 됨

<참고> 「건축법」 제2조(정의) 제11호 “도로”의 범위

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로

나. 건축허가 또는 신고시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 위치를 지정하여 공고한 도로

나. 수도권 등 도심지역 주차난 해소를 위한 근본적인 대책방안 강구

○ **【주택 신규공급시】 ① 수도권 등 도심지역의 모든 공동주택 법정주차대수를 세대당(또는 호실당) 1대 이상으로 기준을 강화**

※ **【예시】 「주택건설기준규정」 제27조, 「주택법 시행령」 제10조, 「주차장법 시행령」 별표1 등에 따른 전용면적기준(예 : 60m² 이하 0.7대)으로 세대당 1대 미만으로 규정한 조항 삭제**

② 주택청약자가 주거전용면적 외 선택사항으로 주차전용면적도 별도 분양이 가능하게 공동주택 공급방식 다양성 근거 마련

<참고> 주차장 분리분양제 도입한 외국사례

- ▶ 미국의 샌프란시스코, 시애틀, 세인트루이스의 도심에서 아파트와 주차장을 분리해서 분양, 주택 분양가를 20~30% 인하
- ▶ 하노이, 싱가포르, 홍콩, 마닐라 등은 도시의 과반 이상 공동주택이 주차장과 분리하여 분양
- ▶ 현행 '주택과 주차장 묶음' 분양방식은 주차장을 이용하지 않는 청약자도 주차장 건설비 부담(분양가에 포함). **주차장 분리분양제는 주차장 이용을 원하는 청약자에게만 시설비용을 부과함으로써 노년·저소득층 등 차량이 필요하지 않은 청약자가 저렴하게 주택을 구입할 수 있는 기회를 제공(주차장을 시공업체가 소유, 원하는 입주자에게 임대도 가능)**

- **【기존 주택가】 ① 지방자치단체는 공공시설물 외에 상가주차장, 민간건축물 등의 부설주차장 개방을 통한 주차공유제 도입 확대**
 ※ **【예시】** 재산세, 교통유발부담금 등 세제상 감면이나 시설설치비 지원 등
- ② **입주자의 보유차량이 공동주택 주차대수를 초과한 경우, 공동주택 관리주체가 시장·군수·구청장에게 주택가 인근의 공공·민간건축물 부설주차장 개방·지정 등을 요청할 수 있는 근거 신설**
- **【주차장사업】 ① 지방자치단체는 주차공간이 협소한 주택가에 대한 ‘요금제’ 방식의 공공주차장 조성사업 우선 추진**
- ② **지방자치단체는 민간에 의한 민영주차장 설치사업 추진시 보조금 지원, 세제혜택 등 인센티브 도입방안 검토**
- **【차고지증명제】** 가구당 1대는 기본으로 하되, **2대 이상** 신규 구매시부터 **‘차고지증명제’ 순차적으로 도입**하고, 세입자 등 서민 생계형 차량구매시에는 행정관청에게 개방형 차고지 등을 지정·요청할 수 있는 근거 마련

<참고> 국내·외 ‘차고지증명제’ 도입 및 운영사례

- ▶ 1992.12월 교통부, 자동차차고지 확보 등에 관한 법률안 입법예고('94년 시행)한 후 산업부, 자동차업계 등 이해관계단체 반발로 무기연기
- ▶ 제주도는 2007. 2월 대형화물차 대상으로 처음 시행한 후 올해부터 전 차종으로 확대시행
- ▶ 일본은 1962년부터 전국 시행, 홍콩은 주택과 별도로 주차장을 구입하여 등기하도록 함

- **【주차단속 민간위탁】 단속범위가 공동주택 등 사유지로 확대됨에 따라 ‘주차단속 민간위탁’ 근거 신설**

<참고> 일본의 불법주차 단속업무의 민간위탁제도 운영사례

- ▶ 시행시기 : 2006. 6.1. 도로교통법 제414조 내지 제417조 등 개정
- ▶ 불법주차 민간위탁 시행 1주일 만에 후쿠이 현 경찰서의 단속상황 확인결과, 1일당 위반적발건수는 작년 대비 2배 증가
- ▶ '07년 2,789,993건(일평균 7,644건)을 단속함으로써 '06년 대비 34% 증가