

공동주택 등 사유지내 주차갈등 해소방안 언론브리핑 자료

2022. 3. 3(목)
(11 : 00)



국민권익위원회

【시작 말씀】

- 안녕하세요? 국민권익위원회 위원장 전현희입니다.
- 지난 2월 28일 국민권익위원회에서 의결하여 국토교통부와 법무부, 경찰청, 전국 243개 지방자치단체에 권고한 **‘공동주택 등 사유지내 주차갈등 해소방안’** 제도개선에 대해 말씀드리겠습니다.

【추진배경】

- 그동안 주택가 주차공간 부족으로 발생한 **‘불법 주정차’** 관련 국민신문고 민원건수가 **2016년 처음으로 100만건**을 넘어선 이후 **2020년 한해 동안만 314만건**에 이르렀습니다.
- 특히, **‘사유지 불법주차’** 관련 국민불편과 신고는 단속을 피하려는 차량들이 공동주택 주차장과 주택가 이면도로, 골목길을 점령하면서 급증한 결과, **지난 4년간 7만6천여건**이 접수되었고
- 청와대 국민청원란에도 **“사유지 불법주차를 처리할 수 있게 법을 개정에 달라”**는 청원건수가 **지난 4년간 108건**에 달하는 실정이었습니다.

- 이처럼 국민들이 불편을 호소하는데도 그간 국민들이 체감할 수 있는 만족할 만한 개선조치가 없어, 국민권익위원회는 지난해 12월 우원식·문진석 국회의원과 공동으로 해결방안을 찾기 위해 전문가와 이해관계자들을 모시고 공개토론회를 개최한 바 있으며 국민들이 원하는 해법과 정책의견을 듣기 위해 국민참여 정책플랫폼인 국민생각함을 통해 설문조사를 실시하고, 그 결과를 이번 개선방안에 반영하였습니다.

【주요 개선내용】

- 먼저, 공동주택 주차장, 이면도로, 상가입구 등의 '**교통 방해**' 행정조치 근거 신설과 관련하여 말씀드리겠습니다.
- 아파트 등 공동주택 주차장내에서 발생하는 주차갈등을 해소하고자 「공동주택관리법」과 「집합건물법」에 주차질서 준수사항과 자율규제 근거를 규정하고, 「주차장법」에는 관리주체 등의 자율규제에 따른 통제를 따르지 않는 상습적·고의적인 주차질서 위반행위에 대해 행정조치 근거를 (2023년 2월까지) 마련하도록 권고하였습니다.

해당 방안은 현재 일본이나 홍콩, 싱가포르 등에서 공동주택 단지내 주차질서 위반차량에 대해 견인이나 범칙금 부과 등 행정조치를 시행하고 있는 점을 참고 하였습니다.

○ 둘째, **상가입구 건축물 후퇴선 등 대지내 공지의 경우 사유지이긴 하나 건폐율, 용적률, 높이 제한 등의 완화 조치를 받고 공중이 이용하도록 제공된 공적공간임에도 불법주차가 빈발하고 있어, 불법주차행위에 대해 과태료 부과 등 행정조치 근거를 (2023년 2월까지) 마련하도록 권고**하였습니다.

○ 셋째, 도심지역 주택가 이면도로나 골목길의 경우에는 그동안 불법 주차행위로 다른 차량의 교통방해가 빈번히 발생하고 있었으나 「도로교통법」상 “도로”에 해당되지 않는 「건축법」 도로나 「사도법」상 사도 등과 같이 개별 법률에 따른 도로들이 다수 존재하고 있어 불법주차 단속이 곤란한 사례가 많았습니다. 따라서 현재의 「도로교통법」상 “도로”의 범위를 확대하여 불법주차 단속이 가능하도록 「건축법」상 도로 등을 포함하는 개정안을 (2023년 2월까지) 마련하도록 권고 하였습니다.

□ 다음은 수도권 등 도심지역 주차난 해소를 위한 근본적인 대책방안에 대하여 말씀드리겠습니다.

○ 앞으로 아파트, 연립·다세대주택 등 「공동주택관리법」상 공동주택과, 도시형생활주택 및 오피스텔을 신규로 공급할 경우 공동주택 법정주차대수를 세대당 1대 이상으로 기준을 강화할 수 있게 「주택건설기준규정」 등 관계법령을 (2023년 2월까지) 개정하도록 권고 하였습니다.

이 외에 **현재와 같이 주택과 주차공간을 하나로 묶어서 분양하는 공동주택 공급방식** 외에 미국의 샌프란시스코 등 일부 도시와 일본, 홍콩, 싱가포르, 마닐라 등에서 시행하고 있는 **주택과 주차공간을 분리해 분양하는 '주차장 분리 분양제'**를 도입하여 차량이 필요하지 않는 노년·저소득층이 주택을 저렴하게 구입할 수 있게 **공동주택 공급방식을 다양화** 하는 방안을 **(2023년 2월까지)** 마련하도록 권고 하였습니다.

- 그리고 **주차난이 심한 기존 주택가**에 대해서는 지자체가 공공시설물의 주차장 개방 뿐만 아니라 **민간건축물의 부설주차장 개방**을 위해 **세제상 감면혜택이나 각종 시설 설치비 지원 등 다양한 인센티브**를 제공하여 **주차공유제를 확대**하는 사업을 적극 추진하도록 하였습니다.
- 특히, 주차공간이 부족한 공동주택의 경우 입주자대표회의 등 관리주체가 **지방자치단체의 장에게 주택가 인근 공공·민간건축물 부설주차장의 개방·지정을 요청할 수 있는 근거**를 **(2023년 2월까지)** 마련하도록 하였습니다.
- 이와 더불어 주차공간 확보를 위한 지방자치단체의 역할을 강화하기 위해 **공공주차장 조성사업**(예시 : 학교 운동장, 도심공원 등 지하공간 활용)의 추진 외에, **민간에 의한 민영주차장 설치사업 추진시에는 보조금 지원 등 다양한 인센티브**를 제공하도록 하였습니다.

- 그리고 **차고지증명제 도입**과 관련해서는 지방자치단체마다 주차공간 여력이 다르므로, 우선 주차난이 심각하지 않은 지자체부터 순차적으로 도입하되, **주차난이 심각한 지역은 주택가 인근 공공시설물과 민간건축물의 부설 주차장 개방을 적극 추진하여 주차장을 先 확보하고, 공공 및 민간주차장 사업도 병행 추진하여 일정수준 주차장 확보 목표가 달성한 시점에 도입하도록 중·장기 정책 과제로 추진할 것을 제안**하였습니다.

이번에 국민권익위에서 제안한 차고지증명제 도입방안은 국민들의 차고지 확보부담을 줄여주기 위해 **가구당 1대는 기본으로 하되, 2대 이상 신규차량 구매시부터 중·장기적으로 적용**하도록 하였습니다. 다만, 세입자 등 서민생계형 차량구매시에는 **행정관청에게 개방형 차고지 등을 지정·요청할 수 있는 근거도 함께 마련**하도록 제안하였습니다.

- 마지막으로 이번 권고에 따라 **주차단속범위가 공동주택 등 사유지로 확대**되므로 **주차단속업무의 민간위탁이 가능하도록 제도 도입**을 권고하였습니다.

【마무리 말씀】

- 국민권익위원회는 최근 사유지내 주차갈등 관련 민원이 급증하고 있는 만큼 **국민들의 의견이 정책이나 제도개선에 반영될 수 있도록 관련부처와 지속적으로 협력**하여 국민 불편이 줄어들 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

감사합니다.

「공동주택 등 사유지내 주차갈등 해소방안」 요약본

I. 추진배경

- 지난 4년간 ‘사유지 불법주차’로 인해 불편을 호소하는 **국민청원과 민원 폭증**에도 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 방치**하는 동안 주차갈등은 차량파손과 폭력, 살인에 이르는 등 사회적 이슈로 대두

- ※ 부천 흥기살인사건...살인 부른 주차분쟁(14.11.12), 집 앞 주차했다고 망치질에 가스충까지(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 여유허간 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·지정 을 요청할 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 필요**한 시점
- ▶ 오랜기간 국민들의 불편호소에도 불구하고 **그간 국민들에게 만족할 만한 조치가 없어 국민들이 원하는 해법 결정에 직접 참여**할 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 준수의무 위반행위에 대한 행정력 집행근거 부재로 주차갈등이 차량파손, 폭력, 살인 등으로 이어지는 상황

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

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

※ (예시) 주차질서 준수의무 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通行할 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·도지사”라 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’ 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