

건축물 내 화물조업주차장 설치기준 정립을 위한 고려사항

The basic elements for establishing the installation standards of loading zones within a building

이 인 아

(서울시정개발연구원,
도시교통부, 연구원
iale@sdi.re.kr)

김 도 경

(서울시립대학교,
교통공학과 교수
dokkang@uos.ac.kr)

이 우 승

(서울시정개발연구원,
도시교통부, 부연구위원
wooseoung@sdi.re.kr)

목 차

I. 서론	IV. 건축물 내 화물조업주차장 설치를 위한 기본방향
1. 연구배경 및 목적	V. 건축물 내 화물조업주차장 설치기준 정립을 위한 고려사항 및 법제도 지원방안
2. 연구범위 및 방법	1. 건축물 내 화물조업주차장 설치기준 정립을 위한 고려사항
II. 건축물 내 화물조업주차장 설치관련 법제도	2. 법제도적 지원방안
1. 주차장법	VI. 결론
2. 환경·교통·재해 영향평가법	참고문헌
3. 화물조업주차장 설치관련 법규의 문제점	
III. 건축물 내 화물조업주차 현황 및 이용실태 분석	

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

화물조업이란 화물의 출발·도착지점에서 화물을 싣고 부리는 작업으로, 화물조업을 위한 적절한 공간관리가 이루어지지 않으면 무질서한 조업으로 인한 물류비의 증가, 보행환경의 저해, 교통 혼잡 등 부작용을 일으키기 마련이다. 이러한 문제는 근본적으로 화물조업을 위한 적절한 공간이 없어서 발생하는 것으로 화물자동차가 조업활동을 할 수 있는 적절한 공간을 확보해준다면 해결될 수 있는 문제이나, 지금까지 우리나라에서는 화물조업주차공간의 필요성에 대한 인식이 없어 주차관련 법제도조차도 화물자동차의 조업주차 문제를 고려하지 않고 있는 실정이다.

무분별한 화물조업주차로 인한 부작용을 최소화하기 위해서는 화물차를 위한 화물조업 공

간을 확보하도록 유도하는 정책이 우선시 되어야 할 것이고, 특히 화물조업이 노상이 아닌 건축물 내에서 이루어져 도로 효율성을 극대화하는 건축물 내 화물조업주차장 설치가 화물조업주차 문제의 바람직한 해결방법으로 사료된다.

본 연구는 건축물 내 화물조업주차장 설치기준 마련을 위해 화물수요발생 건축물에 대한 조업주차장 설치현황 및 조업주차실태를 파악하고, 건축물 내 화물조업주차장 설치기준 정립을 위한 기초연구로 설치기준 정립을 위한 고려사항을 제시하는데 그 목적이 있다.

2. 연구 범위 및 방법

공간적 범위로는 서울시를 행정구역으로 하는 화물조업을 유발하는 건축물을 대상으로 하되 화물조업주차장 상업지역이나 혹은 업무지역과 같은 토지이용지역에서 많이 이루어지는 점을 감안하여 이들 두 지역을 우선 분석대상

으로 선정하였으며, 신규 건축물과 기존 건축물에 대해서는 화물조업주차장 확보가능성을 고려하여 차이를 두어야 하기 때문에 도시계획상 토지이용변화에 따른 신규 건축물과 고밀도·다용도지역에서의 기존 건축물을 구분하였다.

현행 건축물 내 화물조업주차장 설치관련 법규 검토, 서울시의 건축물 내 화물조업주차 현황 파악, 건축물 내 화물조업주차장 설치기준 정립을 위한 기본방향 및 고려해야 할 요인들을 도출해 보고자 한다.

II. 건축물 내 화물조업주차장 설치관련 법제도

1. 주차장법

주차장법에서 규정하고 있는 건축물 내 부설 주차장의 경우 필요에 따라 승용차 주차공간의 일부를 하역구간으로 설정할 수 있도록 규정하고 있을 뿐, 건축물 내에서 화물조업활동이 이루어질 수 있도록 하는 화물조업 관련 주차장 구조와 설치기준 및 설비기준 등에 대한 규정이 별도로 마련되어 있지 않다.

현행 주차장법에 의한 주차장의 구조 및 설비기준은 승용차 위주로 마련되어 있어 주차시간이나 조업에 필요한 공간 등에서 그 특성을 달리하는 화물자동차의 진출·입 통행 및 주차, 화물을 싣고 부리는 활동을 수행하기에 부적합하며, 주차공간의 일부를 하역구간으로 설정할 수 있도록 규정하고 있어 현행 주차장법은 건축물 내 화물조업주차 개념이 적절하게 반영되어 있지 않다.

아울러 주차장법에서는 주차장의 설치기준 및 세부사항을 시·군 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있는데 「서울시 주차장설치 및 관리조례」에서 언급하고 있는 화물조업을 위한 하역주차장은 노상주차장설치에 국한하고 있어 건축물 내 화물조업주차에 대해서는 언급하고 있지 않다.

2. 환경·교통·재해 영향평가법

교통영향평가 제도는 날로 심각해지는 도시교통문제를 해결하기 위하여 「도시교통정비촉진법」에 의해 도입된 후 6차에 걸친 제도개선

을 거쳐 2001년부터 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」에 의거하여 통합 시행되고 있으며, 날로 심각해지는 도시교통문제에 대처하기 위해 일정규모 이상의 사업이나 시설물에 대하여 「교통영향평가지침」에 따른 교통영향평가를 의무화 하고 있다.

대형 백화점이나 복합용도의 대규모 상업시설 그리고 대규모 업무용건축물 등에는 주차장법에 구체적 시설기준이 없음에도 불구하고 화물조업주차장을 설치·운영하고 있다. 이러한 시설물의 화물조업주차장은 일정규모 이상 신축건축물에 대해 의무적으로 실시하도록 한 「교통영향평가」시 영향평가 심의위원들의 권고사항 및 건축주의 필요에 의해 화물조업주차 수요가 고려되어 화물조업주차장이 설치되었다고 할 수 있다.

즉, 사업시행자는 사업시행이나 시설물 설치로 인하여 예상되는 유발교통량인 화물조업주차 수요를 예측·분석하여 적절한 규모의 건축물 내 화물조업주차장을 설치해야 하는 교통영향평가지침에 따라 해당 사업자는 사업지 용도에 따른 화물조업주차 차량의 특성 및 시설물의 이용형태, 회전반경 및 구배, 램프접속부의 위치, 시거, 주차안내표지판 및 주차관리체계 등을 정비하며 주차장 규모 등을 고려하여 화물조업주차에 대한 대책을 마련하고 있다.

3. 화물조업주차장 설치관련 법규의 문제점

현행 주차장설치관련 법규는 화물자동차를 위한 화물조업주차장 설치기준을 제시하고 있지 않으며, 필요에 따라 승용차 주차공간의 일부를 하역구간으로 설정할 수 있도록 규정하고 있을 뿐 화물조업주차장에 대한 인식부족으로 구체적인 화물조업주차관리정책이 없는 실정이다.

건축물 내 화물조업주차장을 설치하도록 하기 위해서는 현행 주차장관련 법에서 다음과 같은 문제점이 개선되어야 한다.

- 첫째, 건축물 내 화물조업주차장 관리에 대한 법정 규정미약
- 둘째, 화물조업주차시설 기준의 미흡
- 셋째, 건축물 내 화물조업주차장 설치대상의 의무화 부재로 인해 화물조업주차장의

부족

넷째, 교통영향평가시 화물조업주차수요의 객관성이 결여되어 주차수요 신뢰성에 문제 제기

III. 건축물 내 화물조업주차 현황 및 이용실태 분석

건축물 내 화물조업을 위한 화물자동차의 유출입량과 평균 조업시간 등 건축물 내 화물조업주차 이용실태를 파악하기 위해 현장관측조사와 면접조사를 병행 실시하여 건축물 내 화물조업주차장 이용실태를 파악해 보았다
수송중계거점이나 대단위 유통업무지구의 화물조업문제는 단지설계 및 운영 차원의 문제이기 때문에 현장조사에 제외하였다.

- 조사지역 : 서울시 구별 건축물중 판매 및 업무시설의 이용면적을 기준으로 한 상위 10개구를 조사지역으로 선정 (상위 10개구: 강남, 강동, 관악, 동대문, 마포, 서초, 영등포, 용산, 종로, 중구)
- 조사대상 : 건축물 각 시설별 무작위 선별
- 조사내용 : 화물조업주차장 설치여부, 화물조업주차장소, 차량종류, 입·출차시간, 빈도
- 조사방법 : 건축물 별 1시간 관측조사 및 운전자 면접조사

① 화물조업주차장 설치 여부

현장조사 결과 화물조업주차에 대한 인식 부족과 법제도적 설치 방안 미흡으로 조사대상 건축물 전체 654개 건축물 중 화물조업주차장을 미설치한 건축물이 620개로 전체의 95%를 차지하였다.

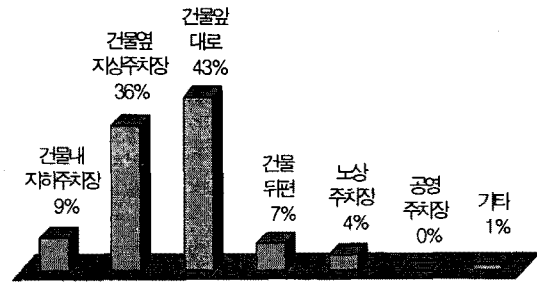
구 분	건축물 수	비율
화물조업주차장 설치	34	5%
화물조업주차장 미 설치	620	95%
합 계	654	100%

② 화물조업주차 장소

조사대상 건축물의 50%에 해당하는 건축물에서 화물조업이 건축물 주변 도로에서 이루어지고 있는 것으로 분석되었다. 이는 건축물 주변도로에서의 화물조업으로 인해 주변지역의 교통혼잡을 유발시키는 원인이라 할 수 있다.

반면, 조사대상 건축물의 9%만이 화물조업자동차가 건축물 내 지하주차장을 이용하여 화물조업을 하고 있는 것으로 조사되었다.

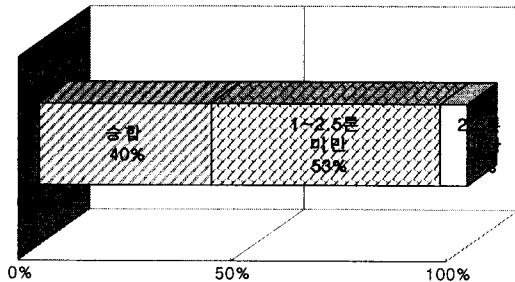
조업장소	건축물 수	비율
건축물 내 지하주차장	57	9%
건축물 옆 지상주차장	237	36%
건축물 앞 대로변	280	43%
건축물 뒤편(이면도로)	45	7%
노상주차장	25	4%
공영주차장	1	0%
기타(인도)	9	1%
합계	654	100%



건축물 내 지하주차장에서 이루어지고 있는 화물조업의 특성을 살펴보면, 극히 일부 건축물에서 건축물 특성 상 또는 사업주의 필요에 의해 설치된 조업 공간 및 관리인 나름의 화물조업자동차 전용구획처럼 관리 운영되고 있는 장소에서 조업이 이루어지고 있으며, 대부분의 건축물 내 지하주차장에서 이루어지는 화물조업은 승용차 주차장 한 칸을 화물조업자동차를 위한 주차공간으로 화물조업을 위한 제반시설이 갖추어지지 않는 상태에서 조업활동이 이루어지고 있다.

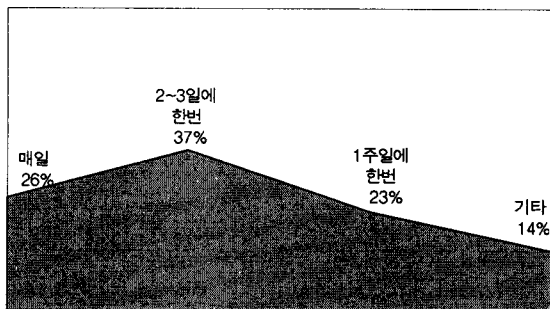
③ 용도별 화물조업차종

화물조업은 주로 2.5톤 미만의 화물자동차에 의해 조업활동이 이루어지고, 전체 화물자동차의 13%만이 건축물 내 지하주차장을 이용하는 것으로 나타났다.



④ 용도별 화물자동차 유출입 빈도

화물조업을 위한 건축물에 유출입 하는 차량의 운전자를 면접 조사한 결과, 건축물 용도별에 따라 조금씩 다르게 나타났지만, 2~3일에 한번씩 화물조업을 위해 건축물에 유출입 한다는 응답이 전체의 37%를 차지하고 있으며, 기타 응답으로는 2주일에 한번, 1달에 한번, 정기적이진 않지만 사업주의 요청에 의해 또는 수시로 방문한다는 순으로 조사되었다.



⑤ 용도별 차두시간 및 평균 주차시간

용도별 현장조사 표본 수는 적지만 실 관측치이며, 조사 시간이 1시간으로 한정되어 평균 주차시간을 산출하기에는 다소 무리가 있지만, 조사시간 내 유·출입된 차량을 기준으로 최소 주차시간을 산출하였다.

대부분의 시설에서 조업주차를 위한 평균최소주차시간은 30분 이상, 차두시간은 15분 이상으로 분석되었다.

시설	평균주차시간	차두시간
방송·통신 시설	44분	14분
관람·집회 시설	44분	14분
교육연구 시설	40분	8분
숙박시설	49분	22분
의료시설	25분	19분
업무시설	35분	12분
판매시설	37분	13분
근린생활시설	32분	14분
복합용도시설	32분	14분

화물조업을 위한 화물조업차량의 유출입은 적지만 평균주차시간이 차두시간보다 길다는 특성을 고려할 때 화물조업주차면 산출시 회전율을 높지 않게 설정해야 할 것이다.

⑥ 건축물 용도별 화물조업주차 발생량

현장조사 결과를 기초로 하여 건축물 면적별·용도별 화물조업차량의 발생량을 개략적으로 분석해 보았다.

본 연구에서 제시한 발생량은 조사 건축물 표본 수 차이와 1시간 조사시간의 유출입량을 기초로 하여 분석된 값이므로, 원단위 산출시 필요한 여러 조건들을 고려하여 산출된 값이 아니기에 건축물 용도별·면적별 화물조업주차 발생 원단위라 할 수 없다.

다만, 건축물 용도별·면적별 화물조업주차 수요의 특징을 보여주기 위한 일부분으로서의 분석 값이라는 데 의미가 있다.

서울시 내 10개구의 건축물을 무작위 선별하여 현장조사를 실시한 결과로 분석 되었다는 점을 고려하더라도 <표 1>과 같이 건축물 용도·면적에 따라 화물조업차량의 발생량이 다르게 나타남을 알 수 있다.

용도별 주차 수요의 차이가 발생하는 즉 어느 용도의 건축물에 더 많이 발생한다는 용도별 주차 수요 특징의 일면과 불특정 다수의 자동차에 의해 주차가 이루어지는 승용차의 주차패턴과는 달리 화물조업주차는 동일한 화물자동차가 정기

<표 1> 건축물 용도·면적별 화물조업차량 대수

(단위:m², 대/건물)

연면적 \ 용도	방송통신	관람집회	교육연구	의료	숙박	업무	판매	근린생활
~ 5,000이하	1.64	2.57	2.02	2.11	1.64	1.46	3.40	3.07
~10,000이하	1.75	3.86	2.00	2.50	2.73	1.68	4.00	4.83
~15,000이하	5.67	-	-	5.00	1.00	3.00	2.50	4.00
~20,000이하	7.00	4.50	4.00	3.00	4.33	2.67	4.00	-
~25,000이하	1.00	2.00	-	3.00	2.50	-	-	-
~30,000이하	13.00	-	-	4.00	4.00	-	-	-
~35,000이하	9.50	-	-	-	6.00	3.33	-	-
~40,000이하	-	-	-	-	-	4.00	-	-
~45,000이하	-	-	-	-	-	-	-	5.00
~50,000이하	13.00	-	-	-	-	2.00	-	-
50,000이상	-	-	-	-	5.00	2.50	-	4.00

주) 연면적별 발생량이 없는 부분은 현장조사 결과 미진한 부분이 많아 제외함

적으로 유출입하는 등 승용차의 주차 패턴과는 그 특징이 다를 수 있다.

향후 건축물 내 화물조업 원단위 산출시 승용차의 수요예측 분석과 같은 분석 방법이 아닌 건축물 용도별·면적별 특성을 고려하여 화물조업 발생원단위를 산출하여야 할 것이다.

추후 건축물 내 화물조업주차장 설치를 위한 실시계획 수립시 서울시 전 지역을 대상으로 각 지역별 특성 및 건축물 용도별 화물조업주차에 대한 특성을 조사 분석하여야 하며 승용차의 주차 수요 예측과는 다른 접근 방법이 필요하다.

또한, 전일 조사를 통해 침투시간을 추정하여 침투시간을 근간으로 건축물 내 화물조업주차 수요를 예측하여야 할 것이다.

IV. 건축물 내 화물조업주차장 설치를 위한 기본 방향

화물조업공간문제의 시급함에도 불구하고 전통적으로 서울시 조업주차문제는 단기적이고 국지적인 해결방안만을 고려했을 뿐 건축물 내 화물조업주차장 설치와 같은 장기적이고 체계적인 연구는 매우 미흡하였다.

본 연구는 고밀도 집적된 토지이용과 복합용도의 건축물이 밀집되어 있는 모든 건축물을 대상으로 화물조업주차장을 설치하도록 권고하는 것은 현실적 실효성이 낮다고 사료된다.

따라서 현실적 실현가능성 있는 건축물 내 화물조업주차장 설치기준 정립을 위해 화물조업에 대한 명확한 설치기준을 설정하고 토지이용변화에 따른 대상건축 선정을 통해 도로변 화물조업주차에 대한 점·선·면적인 접근으로 건축물 내 화물조업주차장을 설치해 나갈 수 있도록 설치기준 기본방향을 제시하였다

첫째, 설치기준 명확화

- 건축물 내 화물조업주차장 설치기준이라 함은 통상적인 개념으로 협의에서는 화물조업주차장을 위한 주차구획 1면의 크기를 의미하며, 광의에서는 건축물 내의 화물조업주차 수요를 고려한 해당 건축물에서의 화물조업주차장 면수를 의미

=> 개념들에 대한 명확한 설명과 기준 정립이 이루어져야 함

둘째, 대상건축물 범위설정

- 서울시에 입지하는 건축물 중에서 화물조업

주차 수요를 많이 발생시키는 지역과 대상 건축물 용도를 중심으로 우선 지정하고 설치기준을 적용하여 화물조업주차장을 설치하도록 하며 차후 소규모 점포 및 재래시장 등으로 확대 설치하도록 유도

=> 신규건축물에 대해서는 가급적 기준적용을 의무화 하도록 추진

=> 기존건축물에 대해서는 제시된 기준을 적용하여 화물조업주차장 확보를 촉진할 수 있는 지원방안을 모색

셋째, 향후 도시계획상의 토지이용변화 고려

- 현재 서울시에서는 도심재개발사업, 재건축사업을 비롯하여 지구단위계획, 뉴타운지구사업, 균형발전촉진지구사업, 강북의 U-Turn 프로젝트사업 등과 같은 도시계획관련 사업을 계획·추진

=> 향후 도시계획상의 토지이용변화를 고려하여 신규건축물과 기존건축물에 대해 화물조업주차장 설치를 위한 접근방법과 대안을 다르게 제시

넷째, 점·선·면적 차원에서의 접근

- 화물조업주차장을 공급하도록 설치 유도하기 위해서는 개별건축물에 대한 관리차원에서의 점(點)적인 접근, 간선도로 및 보조간선도로 혹은 이면도로와 같은 도로변 건축물의 화물조업을 위한 선(線)적인 접근, 물류활동 및 화물물동량이 많은 지구나 지역에서의 화물자동차관리를 위한 면(面)적인 접근이 필요

V. 건축물 내 화물조업주차장 설치기준 정립을 위한 고려사항 및 법제도 지원방안

1. 건축물 내 화물조업주차장 설치기준 정립을 위한 고려사항

「주차장법 제19조」와 「서울시 주차장 설치 및 관리조례」는 화물주차수요를 유발하는 시설을 건축 또는 설치하고자 하면 시설물 내부 또는 그 부지 안에 화물의 하역을 위한 주차장을 설치하도록 규정하고 있으나 상세기준이 없어 차치구에서 차치단체별로 상이한 기준이 설정될 우려가 있는바 이에 대한 적절한 기준 마련이 시급하다.

조업주차시설 계획기준은 제한된 공간을 효율적으로 활용할 수 있도록 규정하는 것이 필요하며, 이를 위해 건축물의 입지장소와 용도별 통행발생량, 침투 특성, 주정차시간, 차량종류, 화물의 종류, 시간대별, 일별, 월별 조업특성변화 등의 조사를 통해 건축물 내에서 발생하는 조업활동의 수요분석을 하고 각 시설별 특성에 적합하게 설계기준을 설정하여야 한다.

본 연구에서는 건축물 내 화물조업주차장 설치기준 정립을 위해 필요한 사항들을 제고함으로써 향후 건축물 내 화물조업주차장 설치기준 마련시 고려해야 할 사항으로 제시하고자 한다.

1) 건축물 용도별 · 면적별 적정 면수 산출

건축물 용도별·면적별 발생량을 분석한 결과에서 보았듯이 건축물 용도·면적에 따라 화물조업자동차의 유발 통행량이 다르게 나타났다.

즉 건축물 용도별·면적별 화물조업주차 수요예측을 위한 원단위 산출시 건축물의 화물조업 유발 특성을 반영한 원단위를 산출하여야 한다.

또한, 대부분의 건축물에서 화물조업주차가 발생하고 있지만 건축물 규모와 주차장 설치 한계로 인해 모든 건축물에 화물조업주차장을 설치하도록 규정하는 것은 다소 무리가 있다고 생각한다.

합리적인 건축물 내 화물조업주차장 설치를 위해서는 용도별·면적별 적정 화물조업주차면수 산정에 필요한 적정 원단위를 산출하여야 한다.

① 건축물 용도별 · 지역별 특징을 반영한 원단위 산출을 위해 서울시 전 지역을 대상으로

시설 용도별로 일정 수 이상의 건축물을 조사한 후 원단위를 산출하도록 함

- ② 원단위 산정시 평균주차시간과 차두시간을 고려하여 적절한 회전율을 적용
- ③ 복합용도 건축물에 대한 화물조업주차면 산출 기준 정립필요
- ④ 용도별 · 면적별 산출된 원단위를 적용하여 건축물 내 화물조업주차장 설치를 의무화할 대상 건축물의 규모를 규정하는 것이 필요

2) 화물조업주차장 적정 위치 및 동선체계

화물조업자동차의 통행을 유발시키는 건축물 대부분이 화물조업주차장 건축물 주변 도로변에서 이루어지는 것에 대해 소극적으로 대응하고 있다. 이로 인해 건축물 주변 도로는 심각한 교통흐름의 방해로 받게 된다.

이런 문제를 해결하기 위해서는 원인자 부담원칙에 의해 건축물이 유발시키는 화물조업주차장 건축물 내에서 해결할 수 있도록 화물조업주차장을 건축물 내에 설치하도록 하여야 한다.

화물조업주차장을 건축물 내에 설치할 때 고려해야 할 사항으로 다음과 같다.

- ① 화물조업주차장 설치위치는 건축물 내 지하주차장을 원칙으로 함
- ② 대규모 판매시설의 경우 판매시설이 개점하고 있는 시간대에 화물조업을 위한 유·출입차량이 많은 경우에는 고객용 차량과 상충되지 않도록 화물조업차량 유·출입 전용주차공간을 확보
- ③ 화물조업자동차 출입구, 손수레길, 엘리베이터 등 화물을 싣고 부리는 공간과 화물자동차의 주차공간과의 연결에 관한 규정이 필요
- ④ 지상 주차장에 화물조업주차장 설치시 보행자와의 마찰을 피할 수 있도록 별도의 동선

체계를 계획함

3) 화물조업주차장 관련 시설물 설치 규정

화물조업주차장을 건축물 내에 설치할 때, 여러 가지 부대시설들이 함께 설치되어야 하는데 대표적으로 다음과 같은 시설들이 설치되도록 규정해야 한다.

- ① 건축물 용도별 조업시설의 규모와 구조가 다르지만 현장조사 결과 대부분의 건축물에서 승합차와 1t 화물자동차에 의해 화물조업이 이루어지는 것을 고려하여 승합차와 1t 화물자동차의 제원과 원활한 조업활동을 필요한 작업공간을 반영하여 화물조업주차면의 크기를 결정
 - 접근로에 대한 기하학적 구조(유·출입하는 차량의 크기에 따른 적합한 폭, 너비, 높이, 회전반경 및 내리막 경사, 조업공간 크기 등) 고려가 필요
- ② 화물조업주차장을 위해 바닥면에 “화물조업주차” 표시 또는 “화물조업주차 구역” 표지판을 설치하여 다른 차량의 주차를 금지
- ③ 복합용도의 건축물은 사업자 상호간의 충분한 연락으로 화물조업자동차의 유출입을 조절하도록 하여야 하며, 일정이상의 화물조업 차량의 유·출입이 예상되는 시설에 대해서는 건축물 내 조업대기차량이 주차할 수 있도록 공간을 확보하도록 권함
- ④ 건축물 내 화물조업주차장이 설치되었다 하더라도 주차장에서의 무질서한 화물조업을 막기 위해 화물조업주차 구역 내에 화물조업을 위한 하역대를 설치하도록 함

2. 법제도적 지원방안

본 연구는 건축물 내 화물조업주차장 설치

방안을 마련하는 것으로 화물조업주차장 설치를 위해 현행 법제도에서의 화물조업주차장 설치에 대한 문제점을 기준으로 건축물 내 화물조업주차장 설치를 위한 법적인 지원방안을 제시하였다.

1) 건축물 내 화물조업주차장 설치 의무화

현행 「주차장법 제12조의 2」에 의거하여 「서울시 주차장 설치 및 관리 조례 제7조의 2」 화물조업을 위한 하역 주차구간을 설치된 노상 주차장 안에서 지정하도록 되었다.

하지만, 건축물 내 부설주차장이 설치되어 있지 않을 경우에는 노상 주차장에 하역 주차구간을 설치할 수밖에 없지만, 건축물 내 부설 주차장이 설치되어 있는 경우 화물조업을 건축물 내에서 이루어 질 수 있도록 화물조업주차장을 건축물 내에 설치하도록 제도화함으로써 도로상의 무질서한 화물자동차의 주차 및 하역활동을 방지할 수 있으므로 건축물 내 화물조업주차장 설치를 의무화 하도록 하여야 한다.

2) 건축물 내 화물조업주차장 설치 지역

서울시는 대규모 소비도시로서 화물조업주차장이 빈번히 있는 점을 고려하여 서울시 전 지역에서 건축물 내 화물조업주차장을 설치하도록 하여야 한다.

특히 주차상한제 지역(대규모 건축물이 집중된 상업·업무지역)이라 하더라도 화물조업을 위한 주차장은 주차상한제에 의해 제약을 받지 않도록 설정해야 한다. 주차상한제 지역은 사람통행과 교통량이 많아 그 지역 교통흐름이 원활하지 않아 더 이상의 혼잡을 막고자 지정한 지역이기 때문에 도로변 주차로 인해 교통흐름에 방해요인이 되는 화물조업자동차의 화물조업주차장을 건축물 내에서 이루어질 수 있도록 유도하기 위해서는 주차상한제에 의해 제약을 받지 않도록 설정하여야 한다.

즉, 주차상한제 지역의 계획주차대수는 법정대수

보다 낮게 산출하여야 하기 때문에 화물조업주차대수 산출시 계획대수가 아닌 법정대수를 기준으로 화물조업주차대수를 산출하도록 함으로써 화물조업을 위한 충분한 공간을 확보하도록 하여야 한다. 그 외 일반지역의 경우 법정대수보다 계획주차대수를 높게 산출하기 때문에 그 외 일반지역은 계획주차대수를 기준으로 화물조업주차장을 산출하도록 한다.

3) 건축물 내 화물조업주차 전용주차구획화

현행 전용주차구획은 경형자동차(자동차관리법에 의한 배기량 800cc 미만의 자동차)와 장애인 자동차 등에 한하여 운영되고 있다.

화물조업주차장은 필요에 따라 승용차 주차공간의 일부를 하역공간으로 설정할 수 있도록 규정하고 있으나, 화물조업을 위한 주차는 승용차의 주차와는 달리 주차시간이나 점유 공간 등 그 특성이 다르다.

원활한 화물조업 활동 및 화물자동차의 특성을 반영하여 화물조업주차만을 위한 화물조업주차 전용구획으로 지정하여 화물조업 이외의 다른 용도의 차량이 주차하는 것을 금지하도록 하여야 한다.

4) 건축물 내 화물조업주차장 설치지도·감독방안

신규 건설될 건축물에 한해서는 화물조업주차장 설치를 의무화하도록 하며, 기존 건축물 중 교통영향평가를 받지 않는 건축물은 건축물 용도 변경신고시 화물조업주차장을 설치하여 건축물 변경신고를 하도록 하며, 교통영향평가를 받은 건축물의 경우 건축물 용도변경 등 건축물의 변경 사항에 대한 「교통영향평가 변경신고서」 제출시 화물조업주차장 설치 기준을 적용하여 화물조업주차장을 설치한 후 「교통영향평가 변경신고서」를 제출하도록 함으로써, 건축물 내 화물조업주차장을 점·선·면적 접근 방향으로 정비해 나가도록 해야 한다.

VI. 결론

본 연구는 초기 연구의 한계로 인하여 서울시 10개구 654개 건축물을 무작위 선발하여 1시간 조사한 결과를 분석하여 건축물 내 화물조업주차 특성을 제시하였기에 건축물 내 화물조업주차 특성이라 대표하기엔 다소 미비한 사항이 있다.

그러나 지금까지 소홀하게 다루어진 도시 물류 문제의 주범인 화물조업주차의 특성을 제공하였고, 이에 대한 분석을 통해 건축물 내 화물조업주차장 설치 기준 마련을 위한 방향을 제시한 것에 의미가 있다.

추후 건축물 내 화물조업주차장의 구체적인 설치기준 정립을 위해서는 화물조업차량에 대한 충분한 조사시간과 폭넓은 범위 설정으로 건축물 내 화물조업주차장 특성 분석 및 수요예측이 수반되는 연구가 이루어져야 하며, 소규모 건축물이 밀집된 지역의 건축물에 대해서는 본 연구에서 제시한 건축물 내 화물조업주차장 설치 기준 적용이 어려움으로 소규모 건축물 밀집지역에 대한 화물조업주차장 공급방안에 대한 별도의 연구가 필요하다.

참고문헌

- 서울시정개발연구원, 「주차수요 관리방안 연구」 “건축물 부설주차장 설치기준 재정립을 중심으로”, 1995
- 서울시정개발연구원, 「서울시 화물자동차 조업주차 관리방안」, 1998
- 서울특별시, 「물류조사 및 물류종합계획 수립구상」, 1998
- 건설교통부, 「교통영향평가지침」, 2003
- 경기개발연구원, 「경기도내 주차장법 관련 조례개정에 관한 연구」, 2005
- 서울특별시, 「서울특별시 도시물류기본계획 수립연구」, 2005