

# 다가구 임대주택의 공유 가능 주차면을 활용한 주거비 지원방안 연구

## A Study on Residential Welfare Model Development Using Idle Parking Surfaces



변완희



기호영



정소이

### 서론

#### 1. 연구의 배경 및 목적

한국토지주택공사는 2004년부터 시작하여 2014년까지 다가구 매입임대주택(이하, 다가구 임대주택) 5.7만 호를 도시 내 저소득 계층에게 공급하여 왔다. 그런데 다가구 임대주택 내 주차장은 임차인의 차량보유 비율이 높지 않아 유휴 주차면이 상당히 존재하고 있다. 다가구 임대주택에 거주하는 임차인들의 대부분이 기초생활수급자, 보호대상 한부모 가족 등 경제적으로 최저 소득 계층이기 때문에 이곳에 거주하는 임차인들은 낮은 소득으로 인해 임대료와 관리비에 대한 부담을 크

게 느끼고 있다. 이러한 임차인들을 위한 비용 절감 방안이 절실한 상황에서 유휴 주차면들이 인근 주민에 의해 무단 점유되거나 방치되고 있어 LH의 입장에서는 기회 손실 비용 또한 적지 않다.

본 연구는 임차인의 임대료나 관리비 등의 주거비 지원을 목적으로 다가구 임대주택 내 유휴 주차면 중에서 공유 가능한 주차면을 활용한 주거비 지원방안을 제시하고자 한다.

#### 2. 다가구 임대주택의 개요

다가구 임대주택은 “공공주택건설 등에 관한 특별법 제43조(시행자의 기존주택 매입)”에 근거하여 도심 내 최저 소득 계층이 거주할 수 있도록 2004년부터 그림 1과 같은 다가구주택<sup>1)</sup> 등을 매

변완희 : 한국토지주택공사 토지주택연구원, whbyun@lh.or.kr, Phone: 042-866-8445, Fax: 042-866-8472

기호영 : 한국토지주택공사 토지주택연구원, hykee@lh.or.kr, Phone: 042-866-8574

정소이 : 한국토지주택공사 토지주택연구원, soyi@lh.or.kr, Phone: 042-866-8677

1) 다가구주택은 여러 가구가 살 수 있도록 설계된 주택으로 각 구획마다 방, 부엌, 출입구, 화장실이 갖추어져 한 가구씩 독립하여 생활할 수 있으나, 각 구획을 분리하여 소유하거나 매매(분양)하기가 불가능한 주택을 말함. 전체 층이 3층 이하이고, 수도계량기가 1개이며, 전체층(각 층)의 바닥 면적 합(연면적)이 660㎡이하임



그림 1. 다가구 임대주택 예시

표 1. 다가구 임대주택 입주대상과 조건

입주대상	대상지역	임대조건
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기초생활수급자</li> <li>· 보호대상 한부모가족</li> <li>· 장애인</li> <li>· 전년도 도시근로자 소득의 50% 이하인 자 (도시근로자 월평균소득 4,606,216원의 50% 2,303,100원)</li> </ul> <p>장애인, 보호아동, 노인, 저소득 미혼·부 및 저소득 부, 성폭력피해자, 가정폭력피해자, 탈성매매여성, 가출청소년, 갱생보호자, 아동복지시설퇴소자, 북한이탈주민, 노숙인</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 수도권 전역</li> <li>· 광역시</li> <li>· 인구 10만이상 지방도시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 임대기간: 2년단위 계약(최장 20년)</li> <li>· 임대보증금: m당 84,900원(약 450만원)</li> <li>· 월임대료: 시세의 30%에서 보증금을 제외한 금액(약 10만원)</li> <li>· 임대기간: 2년단위 계약(횟수제한 없음)</li> <li>· 임대보증금, 월임대료: 일반입주자와 동일</li> </ul>
<p>일정소득자산 이하의 쪽방·비닐하우스·고시원·여인숙·숙·노숙인 복지시설 거주자 및 범죄피해자로서 보건복지부장관, 행정자치부장관 또는 법무부장관이 인정하여 통보한 자</p>	<p>신청지역 제한없음 (거주지역외 신청 가능)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 임대기간: 2년단위 계약(최장 20년)</li> <li>· 쪽방, 고시원, 여인숙</li> <li>- 임대보증금: 50만원</li> <li>- 월임대료: 시세의 30%에서 보증금을 제외한 월세 환산액</li> <li>· 비닐하우스, 범죄피해자 영세민 전세 임대와 동일</li> </ul>
<p>생계곤란 등의 위기상황*으로 긴급복지지원법의 지원을 받고 있거나 지원완료 후 3개월이내인 자 중 적정성심사* 완료후 사군구청장이 내에 통보한 자</p>	<p>임대주택 (매입, 전세, 국민임대) 확보지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 임대기간: 2년단위 계약(최장 20년)</li> <li>· 임대보증금 및 월임대료: 각 임대주택의 일반입주자와 동일</li> </ul>

입하여 개·보수 후 임대하는 주택을 말한다.

입주 대상은 표 1과 같이 기초생활수급자, 보호대상 한부모 가족, 장애인, 전년도 도시근로자 소득의 50% 이하인 자, 쪽방·비닐하우스 거주자, 생계가 곤란한 취약계층 등이며, 수도권, 광역시, 인

구 10만 이상 지방도시에서 2년 단위로 계약하도록 하고 있다.

2014년 기준 지역별 공급 현황은 표 2와 같으며, 서울이 10,416호, 경기도가 14,056호이며 전국적으로는 56,965호가 공급되었다.

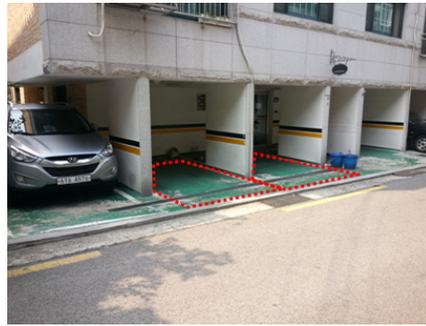


그림 2. 다가구 임대주택의 가용 주차면 예시

표 2. 지역별 다가구 임대주택 공급현황

(단위 : 호)

지역별	계	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
합계	56,965	503	4,411	6,059	6,100	6,545	6,402	5,690	4,436	3,357	7,079	6,383
서울	10,416	503	1,420	1,558	1,250	1,276	1,430	878	350	306	742	703
인천	5,484		746	667	179	479	657	622	652	358	619	505
경기	14,056		1,046	1,946	2,008	1,435	1,534	1,235	1,015	889	1,418	1,530
부산	3,167		211	411	580	640	560	167	43	94	170	291
대구	3,512		155	359	358	355	300	505	458	320	407	295
대전	4,093		301	400	466	381	268	267	255	336	966	453
광주	3,517		253	261	353	502	400	555	393	144	308	348
울산	1,766		125	133	37	202	163	221	64	30	490	301
강원	1,490			80	86	116	140	166	202	160	300	240
충북	1,349			83	186	140	101	165	158	60	242	214
충남	495				29		33				87	346
전북	2,511		154	141	295	451	258	291	290	179	249	203
전남	61										56	5
경북	1,686				108	259	212	158	156	130	277	386
경남	2,628			20	165	253	271	310	271	287	552	499
제주	734					56	75	150	129	64	196	64

## 공유 가능 주차면 조사

### 1. 조사 개요

본 조사는 서울시 25개 자치구의 LH 다가구 임대주택 10,416호(1,388개동) 전체를 대상으로 공유 가능한 주차면을 파악하였다.

본 조사를 위해 1단계로 '국토교통부 임대주택 포털'의 지도 찾기에서 제공되는 로드뷰를 통해 다가구 임대주택 1,388개 동 전체의 가용 주차면 유무를 조사하였다. 가용 주차면은 그림 2와 같이 임대주택에 거주하지 않는 외부인이 편리하게 이용

할 수 있는 구조를 갖고 있는 주차면을 말한다.

2단계로는 가용 주차면이 존재하는 다가구 임대주택을 대상으로 현장조사를 수행하여 공유 가능한 주차면을 파악하였다. 공유 가능 주차면은 그림 3의 예시와 같이 다가구 임대주택의 주차면에서 차량보유대수를 빼고 남은 가용 주차면을 의미하며, 가용 주차면의 유형은 그림 4와 같다.

### 2. 조사 결과

1단계 조사인 서울시 25개 자치구별 다가구 임대주택(1,388개 동) 중 '국토교통부 임대주택포

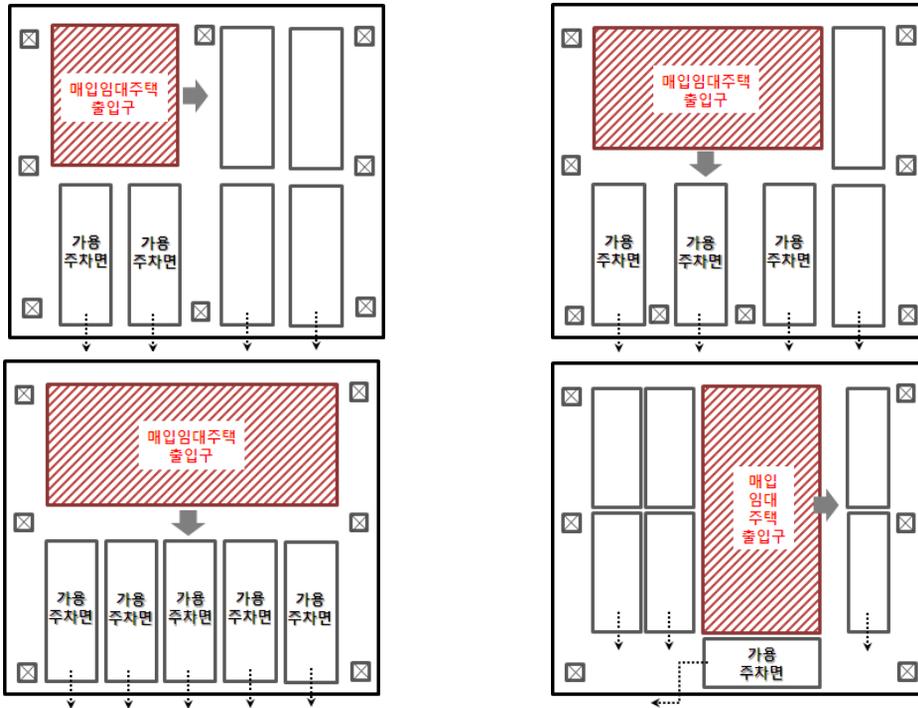


그림 3. 가용 주차면의 유형

털'을 통해 가용 주차면이 존재하는 다가구 임대주택은 257개동(18.5%)으로 나타났으며, 이들 257개동에 대한 현장조사를 통해 주차면수와 공유 가능 주차면을 파악하였다.

1) 주차면수

257개동 다가구 임대주택의 주차면수는 총 1,570면으로 조사되었다. 자치구별로는 표 3에 제시된 것처럼 강북구에 속한 임대주택의 주차면

수가 147면으로 가장 많았으며, 중구의 주차면수가 4면으로 가장 적은 것으로 나타났다.

2) 가용 주차면수

다가구 임대주택(257개 동)의 가용 주차면수는 총 942면으로 조사되었으며, 자치구별로는 표 4와 같이 강북구에 속한 임대주택의 가용 주차면수가 117면으로 가장 많았으며, 종로구의 가용 주차면수가 2면으로 가장 적은 것으로 조사되었다.

표 5. 자치구별 다가구 임대주택 주차면수

(단위 : 면)

자치구	주차면수	자치구	주차면수	자치구	주차면수	자치구	주차면수	자치구	주차면수
종로구	11	동대문구	7	노원구	27	강서구	140	관악구	42
중구	4	종랑구	111	은평구	115	구로구	50	서초구	53
용산구	10	성북구	54	서대문구	32	금천구	76	강남구	38
성동구	6	강북구	147	마포구	59	영등포구	33	송파구	84
광진구	27	도봉구	105	양천구	145	동작구	55	강동구	139

총 1,570면 (257개동)

2) 주차면수 : 다가구 임대주택 부설주차장의 주차면수

**표 8. 자치구별 다가구 임대주택 차량보유대수**

(단위 : 대)

자치구	가용 주차면수	자치구	가용 주차면수	자치구	가용 주차면수	자치구	가용 주차면수	자치구	가용 주차면수
종로구	2	동대문구	3	노원구	11	강서구	58	관악구	36
중구	4	종랑구	60	은평구	80	구로구	32	서초구	33
용산구	6	성북구	23	서대문구	23	금천구	52	강남구	33
성동구	6	강북구	117	마포구	31	영등포구	32	송파구	47
광진구	8	도봉구	54	양천구	84	동작구	31	강동구	76

총 942면

**표 6. 자치구별 다가구 임대주택 차량보유대수**

(단위 : 대)

자치구	차량 보유대수	자치구	차량 보유대수	자치구	차량 보유대수	자치구	차량 보유대수	자치구	차량 보유대수
종로구	4	동대문구	3	노원구	17	강서구	83	관악구	24
중구	3	종랑구	30	은평구	50	구로구	22	서초구	34
용산구	3	성북구	21	서대문구	15	금천구	34	강남구	24
성동구	8	강북구	54	마포구	22	영등포구	22	송파구	41
광진구	13	도봉구	40	양천구	96	동작구	29	강동구	62

총 754대

**표 7. 자치구별 다가구 임대주택 공유가능주차면수**

(단위 : 면)

자치구	공유가능 주차면수	자치구	공유가능 주차면수	자치구	공유가능 주차면수	자치구	공유가능 주차면수	자치구	공유가능 주차면수
종로구	2	동대문구	3	노원구	5	강서구	28	관악구	17
중구	1	종랑구	52	은평구	50	구로구	22	서초구	17
용산구	6	성북구	19	서대문구	12	금천구	30	강남구	12
성동구	2	강북구	81	마포구	21	영등포구	11	송파구	22
광진구	7	도봉구	37	양천구	36	동작구	19	강동구	45

총 557면

### 3) 차량보유대수<sup>3)</sup>

서울시 다가구 임대주택(257개 동)의 차량보유대수는 총 754대로 조사되었다. 표 5와 같이 자치구별로는 양천구에 속한 임대주택의 차량보유대수가 96대로 가장 많았으며, 중구, 용산구, 동대문구의 차량보유대수가 각 3대로 가장 적은 것으로 나타났다.

### 4) 공유 가능 주차면수<sup>4)</sup>

주차면수와 가용 주차면수, 임차인의 차량보유대수를 통해 구한 서울시 다가구 임대주택(257개 동)의 공유 가능 주차면수는 총 557면으로 조사되었다. 자치구별로는 표 6과 같이 강북구에 속한 임

대주택의 공유 가능 주차면수가 81면으로 가장 많았으며, 중구의 공유 가능 주차면수가 1면으로 가장 적은 것으로 조사되었다.

## 공유 가능 주차면 활용 및 기대 수익

### 1. 공유 가능 주차면 활용방안

#### 1) 거주자우선주차제 적용 방안

거주자우선주차제 적용 방안은 해당 지자체와 협력하여 LH가 보유하고 있는 다가구 임대주택의 공유 가능 주차면을 거주자우선주차장으로 지정하고, 이를 외부인에게 공유하여 임대 수익을 창출하

3) 차량보유대수 : 각 다가구 임대주택 임차인의 총 차량 보유대수

4) 공유 가능 주차면수 : 가용주차면 중 거주자 우선주차면으로 활용(임대)가능한 주차면수

는 방안이다.

그림 4와 같이 LH는 공유 가능한 주차면의 사용 동의를 얻은 다가구 임대주택에 대해 지자체에 거주자우선주차장 지정을 요청하면 지자체는 그 다가구 임대주택을 거주자우선주차장으로 지정하고 사용자를 공모한다. 거주자우선주차면 사용자는 매달 이용 요금을 지자체에 납부하고, 지자체는 이 이용요금을 해당 다가구 임대주택 임차인의 관리비로 제공하게 된다.

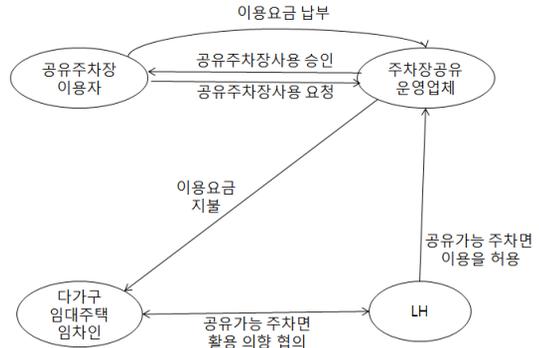


그림 4. 주차공유제 적용 프로세스

2) 주차공유제 적용 방안

주차공유제 적용 방안은 민간사업자(주차장 공유)와의 협력 사업이다. 이 방안은 LH가 보유하고 있는 다가구 임대주택 내 공유 가능 주차면의 빈시간대를 외부인에게 제공하고 이를 통해 수익을 창출하는 방안이다.

그림 5에서 볼 수 있는 바와 같이, LH는 공유 가능한 주차면의 사용 동의를 얻은 다가구 임대주택에 대해 주차장 공유 운영업체(이하, 운영업체)에 주차공유 사업을 허용한다. 또 운영업체는 LH가 허용한 다가구 임대주택에 대해 스마트기기의 앱을 통해 사용자들이 실시간으로 이용 가능하도록 지원하게 된다. 공유 가능 주차면 사용자는 매월 이용요금을 운영업체에 납부하고, 운영업체는 공유 가능 주차면 사용자로부터 받은 이용요금 중 일부를 해당 다가구 임대주택 임차인의 관리비로 제공하게 된다.

3) 거주자우선주차 및 주차공유제 혼용 방식

혼용 방식은 거주자우선주차제와 주차공유제를 모두 적용한 것으로, 그림 6과 같이 LH가 보유하고 있는 다가구 임대주택의 공유 가능 주차면을 지자체와 협력하여 거주자우선주차장으로 지정하고, 거주자우선주차면 사용자와 민간사업자가 연계하여 주차공유제로 운영하는 방안이다.

2. 공유 가능 주차면 활용에 따른 기대 수익

다가구 임대주택의 공유 가능 주차면 활용 방안으로 검토된 거주자우선주차제, 주차공유제, 혼용 방식 등 3가지 모델과 그에 따른 기대 수익을 도출하였다. 여기서 257개동 557면의 공유 가능 주차면을 평균하여 1개동은 평균 2.2면의 공유 가능 주차면을 보유하고 있는 것으로 가정하였다.

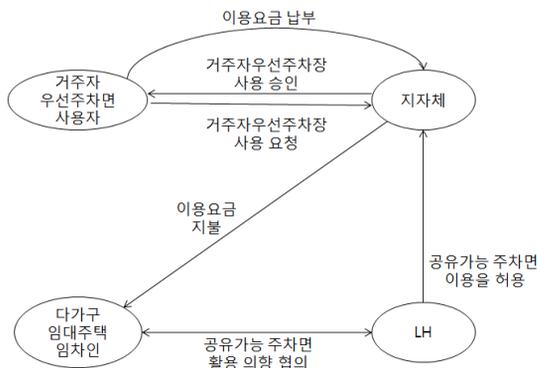


그림 5. 거주자우선주차제 적용 프로세스

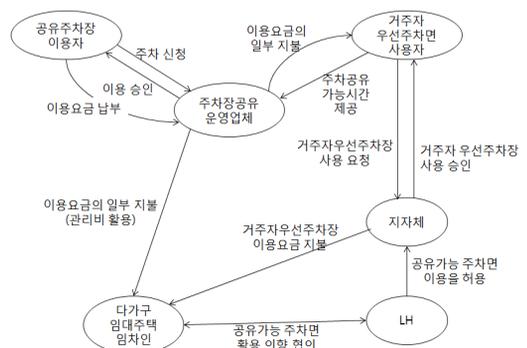


그림 6. 거주자우선주차 및 주차공유제 혼용 프로세스

**표 9. 주차공유제 적용 전제 조건**

항목	전제조건
주차장 이용자 주차시간	9시간(09:00~18:00)
주차장 이용자 주차요금	1시간 1,200원(최초 30분 600원, 10분당 200원)

**1) 거주자우선주차제에 의한 기대 수익**

매임임대주택의 공유 가능 주차면을 거주자우선주차제로 운영할 경우의 임대 수익은 서울시 각 자치구가 적용하고 있는 거주자우선주차요금을 그대로 적용하였다. 그 결과 공유 가능 주차면 557면에 대한 월 임대수익은 총 21,650,000원으로 산정되었다. 1개동(2.2면)에 대한 월수입은 85,512원이 된다.

**2) 주차 공유제에 의한 기대 수익**

주차 공유제는 LH 다가구 임대주택의 공유 가능 주차면에 대해 민간사업자의 위탁운영을 통해 실시간 주차 공유 시스템으로 수익을 창출하는데, 1개동(2.2면 기준) 당 월평균 498,960원, 257개동 전체는 월평균 128,232,720원의 수익이 예상된다. 이 모델에 대한 기대 수익은 표 7과 같은 전제 조건하에 산정하였다.

**3) 혼용 방식에 의한 기대 수익**

혼용방식은 상기 두 방안을 모두 적용한 것으로 주차공유제 시행 주택은 1개동(2.2면 기준) 당 월평균 584,474원, 257개동 전체에 대해서는 월평균 150,209,818원의 수익이 예상된다.

**3. 임차인의 기대 수익**

상기 3개 모델에 의한 기대 수익에 대해 본절에서는 임차인의 기대 수익만을 산정하였다. 이를 위해서 관련 주체간의 수익 배분 관계를 살펴보았다. 수익 배분은 유사한 사업을 이미 시행하고 있는 서

울시 자치구와 동일한 방식을 적용하였다.<sup>5)</sup>

**1) 관련주체간의 수익 배분**

서울시에 있는 LH 다가구 임대주택(257개 동)의 공유 가능 주차면을 거주자우선주차제로 운영 시 관련 주체의 수익금 배분 비율은 표 8과 같이 설정하였다.

표 9에 제시한 것 처럼 거주자우선주차제를 통해 얻을 수 있는 월 기대 수익을 해당 임대주택의 임차인(557면)에게 100% 제공 시 총 21,650,000원이 되어 1개동에 대해서는 월평균 85,512원이 된다. 주차공유제에 의한 월평균 기대 수익은 1개동에 대해 498,960원의 70%인 349,272원이 된다. 혼용 방식에 의한 1개동(2.2면 기준) 당 임차인에게 돌아가는 월평균 기대 수익은 285,096원(199,584원(40%)+85,512원)이 된다.

**표 10. 관련주체간 수익 배분 결과(1개동 기준)**

공유 가능 주차면 활용 모델 (1개동의 월평균 기대 수익)	주차면 제공자 (임차인)	거주자우 선주차면 사용권자	지자체	운영업체 <sup>3)</sup>
거주자우선주차제 (84,241원)	84,241원	관련없음	-	관련없음
주차공유제 (498,960원)	349,272원	관련없음	관련없음	149,688원
혼용 방식 (584,474원)	285,096원	149,688	-	149,688원

**표 11. 1개동(2.2면)에 대한 수익 배분**

구분	주차면 제공자 (임차인)	거주자우 선주차면 사용권자	지자체	운영업체 <sup>3)</sup>
거주자우선 주차제	100%	관련없음	0%	관련없음
주차공유제	70%	-	관련없음	30%
혼용	40%(주차공유제 수익의)+100%(거주자우선주차제에 의한 수익의)	30%(주차공유제 수익의)	0%	30%(주차공유제 수익의)

5) 거주자우선주차제는 도봉구청, 주차공유제 및 혼용방식은 송파구청의 사례를 동일하게 적용하였다.

#### 4. 주차장 조성 비용 감소 효과

#### 결론

현재 서울시 내의 공영 주차장 설치비는 공사비, 설계비, 감리비, 보상비 등을 포함하여 1면당 조성비용이 약 86,075,000원 정도 소요된다. 만약 서울시의 조사 대상이었던 다가구 임대주택의 공유 가능 주차면 557면을 활용할 경우 공영 주차장 조성비용 기준으로 약 479억원의 절감 효과가 기대된다.

또한 서울시는 주택가 주차난 해소를 위해 그림 7과 같이 담장을 허물어 주차장을 조성하는 그린파킹(Green Parking) 사업을 추진하고 있는데, 자기 담을 허물어 주차장 1면을 조성하면 800만원의 지원금을 지급하고 있다. 다가구 임대주택 공유 가능 주차면을 거주자우선주차면으로 제공할 경우 그린파킹과 같은 효과를 가져 올 수 있어 557면의 공유 시에는 그린파킹 지원금 기준 44.6억원의 절감효과가 기대된다. 서울시의 주차장 조성 비용 절감을 위해 다가구 임대주택의 공유 가능 주차면(257개동 557면)을 활용할 경우 비용 감소 효과는 표 10과 같다.

본 연구는 서울시에 공급된 LH 다가구 임대주택(257개 동)의 공유가능주차면 557면의 활용 방안을 검토한 것으로 거주자우선주차제, 주차공유제, 혼용방식 등 3가지 모델과 그에 따른 기대수익을 도출하였다. 기대 수익에 있어서 거주자우선주차제가 가장 적었고 혼용 방식이 가장 많은 것으로 나타났다. 그러나 1개동에 대해 85,511원으로 수익 자체는 크지 않지만 적용의 용이성 관점에서 볼 때 거주자우선주차제가 가장 우수한 것으로 판단된다.

대상이 되는 다가구 임대주택(257개 동) 중 주택관리용역 업체를 통해 관리하고 있지 않은 곳은 58.4%로 알려져 있고, 실제로 임대주택 중 절반 이상은 주거 환경이 양호하지 않은 것으로 조사되었다. 또한 다가구 임대주택 임차인을 대상으로 한 설문조사 결과<sup>6)</sup>에서도 주거환경개선 우선 해결 과제로 청소, 유지보수, 무단적치물 등 주택관리문제가 42.7%로 가장 시급한 것으로 나타났다. 따라서 기대 수익을 다가구 임대주택 관리에 활용한다면 임차인에게 보다 쾌적한 주거 환경을 제공할 수 있을 것으로 기대된다.

다만 본 연구에서 제시한 모델은 다가구 임대주택 내 차량을 소유하지 않은 임차인의 잠재적 주차권리를 이용하는 것이므로, 차량을 보유한 임차인과의 형평성 문제를 기본적으로 안고 있다. 따라서 향후에는 해외에서 적용하고 있는 주차장 분리 분양제 등을 통해 차량 보유 여부에 따른 형평성 문제를 해소하고, 주차장 건설비용 자체를 줄여 임대료를 절감하는 방안 역시 심도 있게 고려되어야 할 것으로 생각한다.



그림 1. 서울시 그린파킹(Green Parking) 예시

표 12. 주차장 조성비용 감소효과

공유 가능 주차면수	1면 당 조성비용(원/면)	조성비용 감소효과(원)
257개동	공영주차장 86,075,000	47,943,775,000
557면	그린파킹 8,000,000	4,456,000,000

#### 참고문헌

공공주택건설 등에 관한 특별법.

6) 변완희, 매입임대주택의 유희주차면을 활용한 임차인 복지지원모델 연구, 토지주택연구원, 2016.

국토교통부 임대주택 포털

(<http://www.myhome.go.kr>).

변완희 (2016), 매입임대주택의 유희주차면을 활용한 임차인 복지지원모델 연구, 토지주택연구원.

서울시 공영주차장 1면당 사업비 산정근거.

서울시 보도자료(2010.4.20), '그린파킹사업'으로 주택가 주차문제 해결한다.

[http://parking.seogu.go.kr/Info/System\\_02.asp](http://parking.seogu.go.kr/Info/System_02.asp)

[http://parking.seogu.go.kr/Info/System\\_03.asp](http://parking.seogu.go.kr/Info/System_03.asp)

<http://www.rentalhousing.or.kr/portal/main/getMgtMainPage.do>

LH 내부자료(매입임대주택 관련).

Litman, T. (2013) Parking Management Strategies, Evaluation and Planning, Victoria Transport Policy Institute.