

차례

I	연구의 개요	24
1	연구의 배경 및 목적	24
2	연구의 범위	25
3	주요 연구내용 및 연구방법	26
3 1	주요 연구내용	26
3 2	연구방법	26
II	서울시 근린생활시설 건축물 부설주차장 현황	30
1	서울시 근린생활시설 현황	30
2	서울시 근린생활시설 건축물 부설주차장 현황	32
3	서울시 근린생활시설 건축물 부설주차장 이용실태	38
3 1	건축물 부설주차장 이용실태	38
3 2	공유주차 이용실태	41
III	서울시 근린생활시설 건축물 부설주차장의 재정비방향	44
1	서울시 근린생활시설 건축물 부설주차장 관련 이슈	44
1 1	대지(건축물 연면적) 규모를 고려하지 않은 획일적인 주차장 확보의무	44
1 2	기존 건축물 부설주차장의 물리적 정비 한계	47
1 3	노후화된 근린생활시설의 근원적인 주차장 정비방법 부재	50
1 4	기계식 주차장의 명암	51
1 5	주차관리 운영시스템의 유무	54
2	서울시 근린생활시설 건축물 부설주차장의 정비 기본방향	56
2 1	무리하고 획일적인 근린생활시설 건축물 부설주차장 설치기준의 개선	56

2 2	현실을 반영한 기존 건축물 부설주차장의 재정비	57
2 3	건축물 부설주차장 재정비를 중심으로 하는 도시 재정비 프로그램 개발	58
2 4	승강기식 기계식 주차장의 적극적 활용	59
2 5	공유주차 개념의 적극 도입	59
2 6	주차관리 운영시스템의 적극적 도입	60
IV	근린생활시설 건축물 부설주차장 활성화 방안	64
1	기존 건축물 부설주차장의 재정비 방안	65
1 1	효율적 사용을 위한 재정비 방안	65
1 2	현실적 사용을 위한 재정비 방안	68
2	건축물 리모델링을 통한 재정비 방안	69
3	재건축(신축)을 통한 재정비 방안	70
4	‘주차관리특별지구’ 지정에 의한 재정비	73
5	공유주차제 도입	76
6	주차관리 운영시스템의 지원	77
V	결론 및 정책건의	80
1	결론	80
2	정책건의	81
	참고문헌	84
	부 록	86
	Abstract	94

표차례

표 2-1	제2종, 제3종 일반주거지역의 건축 가능한 주요 건축물 및 건폐율/용적률	30
표 2-2	서울시 근린생활시설의 연도별 건축물 특성	31
표 2-3	서울시 주차장 종류별 주차면수 및 비율	32
표 2-4	건축물 부설주차장을 설치하지 않고 설치비용을 납부할 수 있는 시설물 기준	33
표 2-5	근린생활시설의 건축물 부설주차장 설치기준 연혁	34
표 2-6	주차장의 형태	35
표 2-7	8대 이하 지평식 및 필로티 구조 건축물 부설주차장의 설계기준	35
표 2-8	기계식 주차장의 주요 설계기준	37
표 2-9	서울시 건축물 부설주차장 단속결과	38
표 2-10	근린생활시설 건축물의 종류(건축법)	39
표 3-1	일본 및 도쿄도의 근린생활시설 건축물 부설주차장 설치대상 기준	45
표 3-2	오산시 및 용인시의 기계식 주차장 관련 조례 및 설치기준	53
표 4-1	기존 건축물 부설주차장의 효율적 사용을 위한 정비개소 수	67
표 4-2	근린생활시설 건축물 부설주차장의 설치의무 완화	71
표 4-3	주차장(지하식, 공작물식, 지평식) 설치 개략 비용	73
표 4-4	승강기식 기계식 주차장의 설치 개략 비용	73
표 4-5	주차환경개선지구의 근거 및 내용	74

그림차례

그림 1-1	근린생활시설 분포 및 연구대상 근린생활시설 예(장위 2동)	25
그림 2-1	근린생활시설의 입지패턴(성북구 장위 2동)	31
그림 2-2	지평식 부설주차장의 배치방법	36
그림 2-3	지평식 부설주차장의 설계 예시	36
그림 2-4	기계식 주차장의 유형	37
그림 2-5	무리한 주차구획선 설계 사례(지평식)	40
그림 2-6	주차장 기능을 못하거나 주차장을 무리하게 사용하는 사례	40
그림 2-7	근린생활 활성화지역에서의 공유주차 행태(강남구 가로수길)	41
그림 2-8	공유주차 + 주차대행 시스템 개념	42
그림 3-1	서울시와 도쿄도의 근린생활지역 토지이용 현황	46
그림 3-2	성북구 10개 중심가로의 대지 내 건축패턴별 비율	48
그림 3-3	근린생활시설의 연담화	49
그림 3-4	2~3켜 정도의 입지에 위치한 근린생활시설 건축물	49
그림 3-5	무리한 건축물 부설주차장의 설계 및 사용	50
그림 3-6	노출형 수직 순환식 주차장의 방치	52
그림 3-7	근린생활 활성화지역에서의 기계식 주차장 형태	54
그림 3-8	근린생활지역에서의 건축선 후퇴구간 및 노상의 불법주차	55
그림 3-9	근린생활 활성화지역에서의 주차대행 서비스	56
그림 4-1	건축물 부설주차장 활성화 방안 체계	65
그림 4-2	기존 건축물 부설주차장의 효율적 사용을 위한 담장 허물기	66
그림 4-3	기존 건축물 부설주차장의 효율적 사용을 위한 이면도로 수용	66
그림 4-4	기존 건축물 부설주차장의 효율적 사용을 위한 나대지 수용	67
그림 4-5	기존 건축물 부설주차장의 효율적 사용을 위한 이면도로 및 나대지 수용	67

그림 4-6	기존 건축물 부설주차장의 효율적 사용을 위한 정비사례(성북구)	68
그림 4-7	기존 건축물 부설주차장의 현실적 사용(정원 및 카페화)	69
그림 4-8	건축물 리모델링 시 기계식 주차장의 설치	70
그림 4-9	인접 근린생활시설 간 대지 합필	71
그림 4-10	승강기식 기계식 주차장의 적정규모 및 부지의 효율성	72
그림 4-11	일원동 일대의 주차 및 가로 환경 정비사업	76