



유수시설에 ‘주차전용빌딩’ 허용된다.

↳ 빗물을 임시 저장했다가 하천으로 방류하는 시설

- 규제심판부, 유수시설내 입지가능 건축물에 주차전용빌딩 포함 권고
- 유수시설의 효율적 활용을 통해 전국 대도시의 만성적 주차난 완화 기대

□ 규제심판부는 6.21(수) 회의를 열어 하천주변에 설치되어 있는 유수시설에 ‘주차전용빌딩’ 건축이 가능하도록 제도개선 할 것을 국토교통부에 권고했다.

* 위원(5명): 최지용(서울대 교수, 의장), 송창영(광주대 교수), 김범준(前 한국통합물류협회 전무이사), 이명훈(한양대 교수), 이우배(인제대 교수)

※ 유수시설은 주로 하천 제방 안쪽 저지대에 위치해 빗물이 이곳으로 모이도록 하고 이를 임시 저장했다가 하천으로 방류하여 도심 침수를 방지하는 시설임

○ 현행 법령은 유수시설의 방재기능 유지를 위해 복개하지 않고 관리하는 것을 원칙으로 하되, 예외적*으로 복개 후 활용을 허용해 왔다.

* ‘도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙’은 복개 후 활용시 안전 장치를 마련토록 규정

- 건축물 건축 이전 유수 용량을 유지하고 재해예방시설의 충분한 설치
- 집중강우에 대비하여 건축물 사용자 및 인접지역 주민 안전확보 대책 수립 등

○ 이에따라 문화·체육시설(‘10년), 대학생기숙사(‘12년), 평생학습관·임대주택(‘13년), 공공청사·사회복지시설(‘19년) 건축이 허용되어 왔으나, 주차전용 빌딩은 허용되고 있지 않은 상태다.

□ 유수시설을 활용한 건축물 건축은 대도시 공공용지 부족문제의 해결책으로 일본과 같은 선진국*에서도 적극 활용되고 있는 방안으로서,

※ 일본은 유수시설을 활용하여 요코하마 월드컵 경기장 건설

○ 우리나라에서는 그동안 대도시 주민들의 주차 문제 해결을 위해 주차 전용빌딩을 허용해달라는 요구가 서울시(‘21년) 등 자치단체로부터 계속 있어 왔다.

□ 이번 규제심판부 권고로 우수시설에 주차전용빌딩을 건축할 수 있게 되면, 인근지역 주민의 생활편의 증진에 큰 변화가 있을 것으로 기대된다.

○ 우수시설을 활용하여 다층구조의 주차빌딩을 건설, 주차공간을 획기적으로 확충함으로써 지역 주민의 주차난을 크게 해소할 수 있게 된다.

※ 전국에 총 685개소의 우수시설이 산재해 있으며 여의도의 약 5배 면적(총 14,398,708㎡)

○ 또한, 현재 각 자치단체들이 복합문화단지 조성, 문화·체육시설 건설 등 우수시설을 활용한 지역개발사업을 추진*하고 있는바,

* △목동유수지 일대 복합개발 △마포 유수지 복합문화타운 조성 등

- 증가가 예상되는 주차수요를 주차전용빌딩으로 해소할 수 있게 되어 지역개발사업의 원활한 추진이 가능해 질 전망이다.

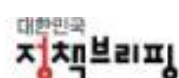
□ 규제심판부는 우수시설의 방재기능을 유지하고 지속 보강해야 한다는 전제하에 다음과 같이 권고했다.

- 국토교통부는 대도시권의 만성적인 주차난 해소를 위해 우수시설에 주차전용빌딩을 건설할 수 있도록 관련 제도를 개선할 것
- 자치단체가 우수시설의 재해방지 기능을 유지·개선하고 집중강우에 대비한 안전확보대책을 체계적으로 수립할 수 있도록 우수지관리계획 등 관련 제도개선을 함께 검토할 것
- 우수시설의 재해방지 기능을 유지하기 위하여 건축물 건축 이전의 우수용량 이상을 유지할 수 있도록 하고, 재해 발생 가능성을 고려하여 재해예방시설을 충분히 설치할 것

□ 국토교통부는 규제심판부의 권고를 수용하여 관련 법령을 개선할 계획이며, 국무조정실은 추진상황을 점검·지원해 나갈 계획이다.

- <참고> 1. 우수시설 개요
2. 주차전용빌딩 허용시 활용방안
3. 관련 규정

담당부서	국무조정실	책임자	과 장	정동혁 (044-200-2563)
	규제총괄정책관실	담당자	서기관	이정호 (044-200-2559)



참고 1

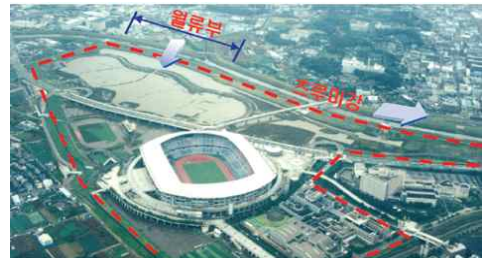
유수시설 개요

① 개념

- (개념) 하천 안쪽(제내지) 저지대에 위치해 빗물이 이곳으로 모이도록 하여 임시 저장했다가 하천으로 방류하는 방재시설
- (역할) 집중강우로 급증하는 빗물이 신속히 배수되도록 하여 도심 침수를 방지하고 빗물을 일시 저장하여 홍수 예방

② 설치 현황

- 유수시설은 전국에 총 685개소가 설치·운영 중 (출처 : 국가통계포털)
 - 총 면적은 1,440만 m^2 로 여의도의 약 5배 수준
- 유수시설 사례

구의 유수시설(생태공원, 미복개)	목동 유수시설(주차장, 복개)
	
가양 레포츠센터	요코하마 월드컵경기장
	

참고 2

주차전용빌딩 허용시 활용방안

- ◇ 동 자료에 제시된 ‘활용방안’은 금번 규제심판의 권고내용에 대한 이해를 돕기 위해 아이디어 차원에서 제시된 것임.
- ◇ 실제 활용계획은 자치단체 등이 사업필요성을 종합검토하여 결정할 사항임.

유수시설	현황 및 활용방안
① 풍납 유수시설 	○(현황) 총면적 6,493㎡ (복개) - 주차장으로 활용 중 ○(활용방안) 주차전용빌딩 허용시 기존 주차장 부지를 다층으로 입체개발하여 주차공간 확충 가능
② 목동 유수시설 	○(현황) 총면적 104,900㎡ (복개) - 공영주차장, 견인차량보관소, 테니스장, 재활용센터 등으로 활용 중 - 목동운동장과 연계한 통합개발 추진 중 ○(활용방안) 주차전용빌딩이 허용될 경우 향후 개발사업 추진에 따라 증가하는 주차 수요 충족 가능
③ 마포 유수시설 	○(현황) 총면적 26,115㎡ (복개) - 공영주차장으로 활용 중 - 문화복합타운 건설 추진 중 ○(활용방안) 현재 추진 중인 문화복합타운과 연계, 주차전용빌딩을 건설하여 증가하는 주차수요 충족 가능

※ 사진 출처 : 서울시 유수지 관리 기본계획(2020)

① 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 (부령)

제118조(유수지) 이 절에서 "유수지"라 함은 다음 각호의 시설을 말한다.

1. 유수시설 : 집중강우로 인하여 급증하는 제내지 및 저지대의 배수량을 조절하고 이를 하천에 방류하기 위하여 일시적으로 저장하는 시설

2. 저류시설 : 빗물을 일시적으로 모아 두었다가 바깥수위가 낮아진 후에 방류하기 위한 시설

제119조(유수시설의 결정기준 및 구조·설치기준) 유수시설의 결정기준 및 구조·설치기준은 다음 각 호와 같다.

1. 집중강우로 인하여 급증하는 제내지 및 저지대의 물을 하천으로 내보내기 쉬운 하천변이나 주거환경을 저해하지 아니하는 저지대에 설치할 것

2. 유수시설은 원칙적으로 복개하지 아니할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 유수시설을 복개할 수 있다.

가. 유수시설에 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수가 유수지관리기본계획을 수립하여 이를 관리하고, 홍수 등 재해발생상 영향이 없다고 판단되는 경우

나. 유수시설에 건축물을 건축하려는 경우로서 다음의 요건을 모두 충족하는 경우

1) 유수시설의 재해방지 기능을 유지하기 위하여 건축물 건축 이전의 유수용량 이상을 유지할 수 있도록 하고, 재해발생 가능성을 고려하여 재해예방시설을 충분히 설치할 것

2) 악취, 안전사고, 건축물 침수 등이 발생하지 아니하도록 할 것

3) 집중강우에 대비하여 건축물 사용자 및 인접 지역 주민의 안전확보 대책을 수립할 것

4) 해당 도시·군계획시설결정권자 소속 도시계획위원회의 심의를 받을 것. 다만, 임대를 목적으로 하는 공공주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하려는 경우로서 「공공주택 특별법」 제6조제3항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의에서 1)부터 3)까지의 요건을 함께 심의한 경우에는 도시·군계획시설결정권자 소속 도시계획위원회의 심의를 받은 것으로 본다.

3. 제2호가목에 따라 복개된 유수시설은 도로·광장·주차장·체육시설·자동차운전연습장 및 녹지의 용도로만 사용할 것

3의2. 제2호나목에 따라 유수시설을 복개하는 경우 해당 유수시설에 건축하는 건축물은 다음 각 목의 용도로만 사용할 것

가. 배수펌프장 등 배수를 위한 시설

나. 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 공공청사, 대학생용 공공기숙사, 문화시설, 사회복지시설, 체육시설, 평생학습관(「평생교육법」 제21조에 따른 평생학습관을 말한다) 또는 임대를 목적으로 하는 공공주택

② 주차장법 시행령

제1조의2(주차전용건축물의 주차면적비율) ① 「주차장법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제11호에서 "대통령령으로 정하는 비율 이상이 주차장으로 사용되는 건축물"이란 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 것을 말한다. 다만, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택(같은 표 제1호에 따른 단독주택을 말한다. 이하 "단독주택"이라 한다), 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설 또는 자동차 관련 시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트 이상인 것을 말한다