

사전 컨설팅감사 결과 의견서

(의견서 번호 : 24-14)

기관 및 부서명	경기도 감사총괄담당관실
건 명	건축물 부설주차장 용도변경 가능 여부

1. 사업 개요(추진일정 등)

○ 건축물 부설주차장 개요

- 2***. 7. 2*. 최초 사용승인 (주차 2대)
- 2***. 9. 종교집회장으로 건축물 용도변경 (주차 5대)
- 2***. 3. 휴게음식점으로 건축물 용도변경 (5대 유지)

○ '2*. 1*. : (사용인) ○○시 건축과에 증축 허가 신청

2. 주요내용 및 사전 컨설팅감사 신청 사유

○ ◇◇동 3**-3 건축물은 2***년 7월 2*일 최초 사용승인이 될 당시 근린생활시설로 주차장 2면을 보유하였으나, 2***년 9월 제2종근린 종교집회장으로 건축물 용도변경이 되면서 「○○시 △△△△지역 내 지구단위계획 시행지침」 민간부분 제23조 제3항*에 따라 부설주차장을 주차면수 5대로 확대하였다.

* 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 및 종교집회장의 경우 주차장 5면 이상 확보를 의무로 하며, 시설면적 150㎡ 초과면적 25㎡당 1대를 추가로 설치

○ 2***년 3월 해당 건축물은 종교집회장에서 제1종 휴게음식점으로 용도변경 되어, 「주차장법 시행령」 제6조 제4항에 따라 건축물 용도변경 시 주차장 설치기준에 의거 산출된 주차대수 감소시키지 않고 종전의 5면을 유지하였음

○ 2***년 1*월 사용인이 건물 증축신청을 하면서 부설주차장 3면이 의무설치가 아닌 초과 되는 주차면수라 하고 있고, ○○시는 용도변경이 가능한 사유에 해당하지 않는다고 하면서 부설주차장 용도변경에 이견이 있어 사전 컨설팅감사를 신청함

3. 검토의견

- 「주차장법」 제19조의4 제1항 및 같은 법 시행령 제12조 제1항 제3호에 따르면 부설주차장은 주차장 외의 용도로 사용할 수 없으나, 같은 영 제6조 또는 같은 법 제19조 제10항에 따른 해당 시설물의 부설주차장 설치기준 또는 설치제한기준(시설물을 설치한 후 법령·조례의 개정 등으로 설치기준 또는 설치제한기준이 변경된 경우에는 그 변경된 설치기준)을 초과하는 주차장으로서 그 초과부분에 대하여 시장·군수 또는 구청장에게 “확인”을 받는 경우에는 주차장 외의 용도로 사용할 수 있다고 규정되어 있음
- 주차장법 시행령 제12조 제1항 제3호의 입법취지가 당해 시설물의 설치기준을 초과하는 부설주차장에 대하여는 당해 주차장의 용도변경을 예외적으로 허용함으로써 민원해소 및 건축물등의 이용증진을 도모하기 위함이라는 점 등에 비추어 볼 때, 해당 규정의 확인을 허가의 의미로 보아 주변의 주차 수요 등을 감안하여 부설주차장의 용도변경을 제한할 수는 없다고 보는 것이 타당할 것인 바(법제처 12-0318, 2012. 6. 28)
- 부설주차장의 용도변경이 가능한지 여부는 주차장법 시행령 제6조에 따른 해당 시설물의 부설주차장 설치기준을 초과하는 부분에 대하여 건축물 허가 시가 아닌 **현재 용도변경 시점의 부설주차장 설치기준에 따라 판단하고 설치기준을 초과하는 주차장인 것으로 시장·군수 또는 구청장의 확인을 받은 경우 그 초과부분에 대하여 부설주차장의 용도를 변경 할 수 있을 것으로 사료됨**
- 따라서 본 건과 관련하여 이전 건축물 용도변경 시 주차대수가 마이너스로 산출되었으나 주차면수를 그대로 유지한 건축물 부설주차장에 대하여, 현재의 설치기준에 따라 **주차대수 산정 시 설치제한기준을 초과하는 부설주차장에 대하여 ○○시장의 확인을 받으면 용도변경이 가능할 것으로 판단됨**

■ 본 사전 컨설팅감사 의견은 귀 기관의 업무처리에 도움을 드리고자 위 사안에 국한하여 제공된 것이며, 위 업무처리 이외의 용도로 활용할 수 없음을 알려드립니다.