



본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임

Vanessa Brown Calder

A Revolution in Parking Is (Quietly) Spreading Across America

Friday, November 25, 2022

주차장 최소화시켜 거주 비용 절감한 미국

최근 케임브리지 시의회는 주차장 최소 기준을 철폐하며 매사추세츠 주 주차 개혁에 시동을 걸었다. 캘리포니아 주 샌프란시스코, 켄터키 주 렉싱턴 그리고 미네소타 주 세인트 폴에 이르기까지 이러한 주차 규제 혁신 사례는 미국 전역에서 찾아볼 수 있다.

주차장 최소 기준은 특정 지역 또는 도시의 개발업자로 하여금 개발 당시 주택 또는 개발 지구의 목적에 맞게 미리 주차장 공간을 확보하도록 요구하는 제도다. 이러한 규정은 규제의 하나의 획일적인 기준만을 강요한다. 거주자들의 필요와 그 필요가 어떻게 시간에 따라 변화하는지에 훨씬 더 민감한 개발업자와 부동산 소유자들은 그들의 건물에 필요한 주차장 수를 결정하는 의사결정에서 완전히 배제되는 것이다.

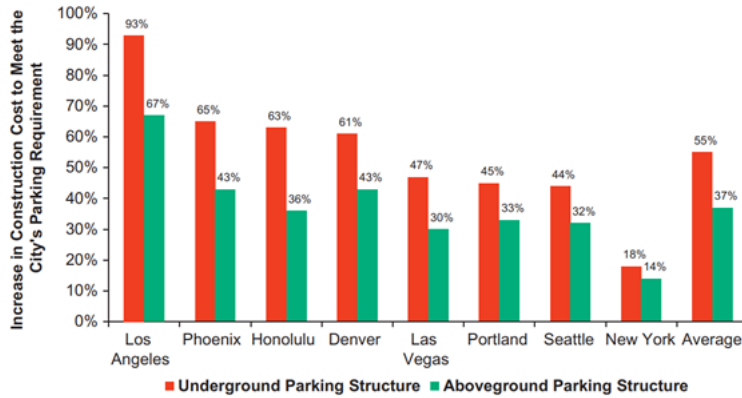
이와 같이 주차장 최소 기준은 비효율적이고 불필요한 비용만을 증대시키는 도심 속 규제가 되어버렸다. 이는 또한 차량 이동량을 도심이나 준 도심지로 집중시키며 교통체증을 유발하는 결과를 낳았다. 땅값이 비싼 도심이나 개발제한 구역에서의 주차장 마련을 강요하는 것은, 가격 상승을 부추기는 요인이기도 하다.

관련 연구를 살펴보면, 주차장 건설 비용은 17,000 달러 (지상, 애리조나 주 피닉스)에서 48,000 달러 (지하, 하와이 주 호놀룰루)까지 이른다고 분석했다. 해당 비용은 지상 주차장 부지 자체의 금액과 주차공간을 주택, 사무실, 상업시설 등으로 대체했을 때 누릴 수 있는 기회비용을 고려하지 않고 계산한 것이다. 시애틀 교외의 경우에만 살펴봐도 주차장 최소 기준이 총 주택 공급량의 13%나 감소시켰음을 알 수 있다.

이렇듯 주차장 최소 기준은 업무시설은 물론 상업시설에까지 상당한 영향을 미치게 된다. 업무시설의 경우 지상 주차장 건설 시 건축비가 평균 30% 증가하고, 지하 주차장 건설 시에는 47%가 늘어나는 것으로 추정된다. 쇼핑센터의 경우에는 주차장 최소 기준에

의해 건축비가 지면 위에서는 37%, 아래에서는 55% 증가하는 것으로 나타났다.

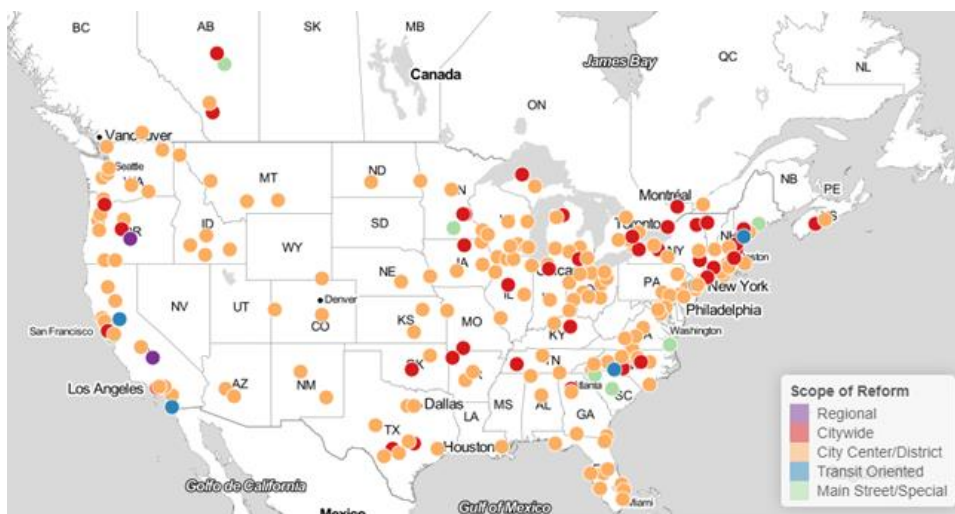
그림 1. 도심에서의 주차장 최소 기준에 따른 상업시설 건축비 증가율(지상 및 지하)



일반적인 시각으로는 주차장 최소 기준이 주택 및 거주 비용을 증가시킨다는 데 그 문제점이 강조된다. 최근에 실시한 조사에 따르면 차고를 설치하는 데 연간 1,700 달러 또는 임대료의 17% 정도가 추가적으로 발생하는 것으로 드러났다. 물론 이러한 추가 비용은 다른 시설에 대한 규제처럼 일반 사람들에게는 감당하기 힘든 가격 상승 압력이다. 주차공간이 필요하지 않은 저소득 임차인들에게까지 부담이 전가되는 것은 덤이다.

하지만 이에 대한 반작용으로, 주차장 최소 기준에 대한 개혁이 일어나고 있다. 아래 [그림 2]는 미국의 전 지역에서 주차장 관련 규제 개혁이 퍼져 나가는 것을 보여준다. 이는 분명 더 나은 방향으로 개혁이 이뤄지고 있음을 시사한다.

그림 2. 미국 내 주차장 개혁의 움직임



주차장 최소 기준 규제에 대한 개혁이 진행됨에 따라 비용 절감과 경제적 개선의 사례들이 필연적으로 나타나게 될 것은 자명하다. “시장”은 규제에서 벗어나 자유를 증대시키며 즉응 성과 혁신을 촉진하는 성질을 갖고 있다. 주차장 최소 기준 철폐는 어느 도시계획가보다 더 정확하게 주차와 상업에 대한 다양한 수요와 특성에 부응할 수 있도록 할 것이다. 도시들은 주차 의무규정의 규제를 철폐함으로써, 시장의 역할과 그 지속적인 효과를 누리게 될 것이다.

번역: 박용진

출처: <https://fee.org/articles/a-revolution-in-parking-is-quietly-spreading-across-america/>