

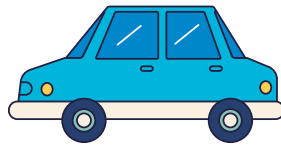
마을관리협동조합 등
주민중심형 사회적경제기업의

공영주차장 운영 관리 모델 개발



본 공영주차장 운영관리 모델 개발 가이드북은 2020년 마을관리협동조합 육성지원 사업의 일환으로 '(주) 마지막삼십분'이 정리한 자료입니다. 해당 가이드북 내용 중 법제도 및 정책사업 등의 기준은 2020년임을 참고하시길 바라며, 내용의 수정보완이 필요한 경우 한국사회적기업진흥원으로 연락주시기 바랍니다.

마을관리협동조합 등 주민중심형
사회적경제기업의
공영주차장 운영관리 모델 개발



C O N T E N T S

1. 가이드북 개요	04
2. 사업 개요	
2.1 공영주차장 운영관리사업 정의	05
2.2 공영주차장 운영관리사업 프로세스	06
3. 관련 사례 분석	
3.1 주민공동체 기반 공영주차장 운영관리 사례	08
3.2 심층 사례 분석[청주 와우]	13
4. 공영주차장을 활용한 부가서비스	
4.1 주차대행 서비스	24
4.2 세차 서비스	25
4.3 기타 서비스	27

1

가이드북 개요

● 추진배경 및 목적

- 도시재생사업을 통해 조성된 공영주차장의 효율적 운영관리를 위한 가이드 제시 필요
- 공영주차장은 관리예산 부족, 체계적 운영관리 미흡 등의 문제 발생 가능성이 높아 데이터에 기반한 체계적 시스템 습득 필요
- 마을관리협동조합의 공영주차장 운영관리가 단순 시설·주차관리가 아닌 주민소통 및 마을축제 등 공동체 활성화 거점이자 주차장 이용자 대상 다양한 수익사업을 발굴·실행하는 거점으로 활용하기 위한 새로운 방안 제시 필요

● 가이드북 활용대상

- 공영주차장 운영관리사업을 준비하는 마을관리협동조합 조합원 등
- 주차장을 활용한 수익창출 등 사업계획 수립 시 활용

● 가이드북 구성 및 한계

- 공영주차장 운영관리 사업 정의
- 공영주차장 운영관리 사업 프로세스
- 공영주차장 운영관리 사업 사례 분석
- 공영주차장을 활용한 다양한 사업 안내

● 기대효과

- 주차장을 차량 관리 공간 및 콘텐츠가 있는 공간으로 변모시켜 마을관리협동조합의 수익 창출에 기여
- 주차장 정보화를 통해, 유관 서비스인 세차,주유,경정비 등과 연계하여 부가적인 수익 창출
- 일반적 주차 운영으로 공간으로 한정짓지 않고, 폭넓게 활용이 가능하도록 하여 COVID19시대에 맞춘 독립형 차량 공간을 활용한 새로운 문화 콘텐츠 연계

- 마을 내 거주자 우선 주차제도와 병행하여 불법 주정차 발생을 예방하고 공유주차장으로의 활용을 유도
- 주차장 운영 및 활용 데이터는 추후 확산시 속도와 운영 효율화에 활용 조속한 사업모델 정착에 기여



2.1
공영주차장
운영관리사업
정의

사업 개요

● **공영주차장 법적 기준**

(1) **공영주차장 정의**

- 주차장법 제2조

1. "주차장"이란 자동차의 주차를 위한 시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 종류의 것을 말한다.

가. 노상주차장(路上駐車場): 도로의 노면 또는 교통광장(교차점광장만 해당한다. 이하 같다)의 일정한 구역에 설치된 주차장으로서 일반(一般)의 이용에 제공되는 것

나. 노외주차장(路外駐車場): 도로의 노면 및 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것

다. 부설주차장: 제19조에 따라 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대(附帶)하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것

- 주차장법 제5조, 제7조, 제12조

- 특별시장·광역시장, 시장, 군수 또는 구청장이 설치한 노상, 노외 주차장

(2) **공영주차장 유형**

- 주차장법 제8조, 제13조

- 특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장이 직접 관리 하는 주차장

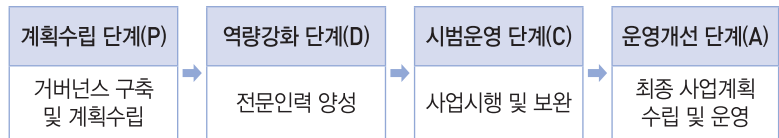
- 지방자치단체의 조례에 따라 위·수탁하여 관리 운영 되는 주차장

(3) 공영주차장 관련 제도

- 주차장 관리
 - 주차장법 제8조(노상주차장의 관리) 및 제13조(노외 주차장의관리), 각 지방자치단체의 조례
예) 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제10조(공영주차장의 위탁관리)
- 도시재생 사업 연계 공영주차장
 - 도시재생사업으로 조성된 공영주차장의 경우 해당 지방자치단체의 조례 준용
예) 청주시 도시재생 활성화 및 지원 조례 제8조(행정 재산의 관리위탁 등)
- 기타
 - 그 밖에 관리수탁자 선정방법, 위탁기간, 위탁대행료 산출기준, 주차요금 등은 해당 지방자치단체의 조례로 정함

2.2 공영주차장 운영관리사업 프로세스

● 추진프로세스



● 프로세스별 주체의 역할

• 주체별 역할 분담

구분	계획수립단계(P)	역량강화단계(D)	시범운영단계(C)	운영개선단계(A)
지자체· 도시재생 지원센터	- 공영주차장 관련 조례 확인 및 개정 - 주차장 주변 환경 분석 - 공영주차장 운영 내규 및 운영계획 수립 지원	- 공영주차장 운영을 위한 마을관리 협동조합과의 계약과 운영권 위임 및 책임 권한 설정 - 사업추진 협의회를 통해 사업 진행사항 체크	- 공영주차장 운영 관리 지침 과 시설물 관리 표준안 마련 - 시범운영 지원 - 사업추진협의 회를 통해 사업 진행사항 체크	- 시범운영 결과 보고를 통한 운영 계획 및 규 정 컨설팅 - 마을관리협동 조합의 주차장 운영 상황 주기적 모니터링

마을관리 협동조합	- 마을관리협동 조합 사전 설립 및 인력 구성 - 공영주차장 운영계획 및 운영규정 수립	- 공영주차장 관련 시스템 및 운영 교육 (시스템, 인사, 노무, 회계 등)	- 운영 계획에 따라 시범운영 시행	- 시범운영 결과를 바탕으로 인력, 운영시간, 규정 등을 변경하여 최종 운영계획 수립
사업수행 전문가	- 지역적 특성에 맞추어 주차장 운영계획 및 공영주차장 설계 및 관제 컨설팅	- 공영주차장 운영교육 및 부가서비스 연계 가능성을 통한 사업 수익분석 컨설팅	- 시범운영 데이터 분석을 통한 효율적인 운영계획 수립 - 시범운영 교육 및 부가서비스 연계시 서비스 교육	- 사업성 분석과 부가서비스 시장 분석을 통한 최종 운영계획 수립
도시재생 지원기구 (한국사회적 기업진흥원)	- 공영주차장 사업모델 거버넌스 구성	- 공영주차장 사업모델 거버 넌스 회의 진행 - 운영 전반 컨설팅	- 공영주차장 사업모델 거버넌스 회의 진행 - 시범운영 지원	- 운영 전반 컨설팅 - 공영주차장 운영관리 가이드북 완료

● 주요 이슈 사항

(1) 계획수립 단계

- 참여인력 구성
 - ③ 실질적으로 사업에 참여 가능한 조합원으로 인력을 구성
 - ④ 참여인력이 부족할 경우 조합원 이외 지역주민이나 청년층으로 구성 가능
- 운영계획 수립
 - ③ 세부계획 보다는 기본적인 사항들 위주의 계획으로 시작
 - ④ 운영개선 단계에서 보완하여 지역에 맞는 규정과 계획 확정
 - ⑤ 주차장 설비 업체 선정에 지자체는 주민의견을 적극 반영

(2) 역량강화 단계

- 주차장 시스템 운영 교육
 - ③ 설치 업체의 강사를 통해 교육을 받고 교육 및 운영 매뉴얼을 작성

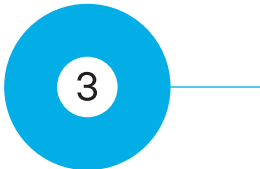
- 주차장 서비스 사업 교육
 - ㉠ 체인점은 안정적이나 교육비용이 높고 요구사항이 많아 전문 강사를 추천
 - ㉡ 주차장 서비스 사업의 교육은 정확성을 위해 최소 2명 이상의 전문가를 초빙
 - ㉢ 교육 이후에 인터넷 검색을 통해 교육을 보완하여 이론의 체계 확립 필요

(3) 시범운영 단계

- 지역에 맞는 시범운영
 - ㉠ 주변 상황을 분석하여 실질적인 시범운영 시행
 - ㉡ 시범운영 단계에서 사용자들의 설문을 통해 계획에 적극 반영

(4) 운영개선 단계

- 운영규정 및 최종계획 수립
 - ㉠ 참여인력과 조합의 담당이사가 참여하는 실무회의로 운영규정 초안 작성
 - ㉡ 운영계획을 수정시 일정기간의 테스트 후 최종 확정



관련 사례 분석

3.1 주민공동체 기반 공영주차장 운영관리 사례

● 청주시 지역재생 사회적협동조합

- 운영 개요
 - 운영 주체 : 청주시 지역재생 사회적협동조합
 - 운영 형태 : 조례에 따라 위·수탁하여 관리 운영하는 노외 주차장
 - 운영 주차장 : 청주시 도시재생 허브센터 지하주차장, 118면 규모
 - 운영 방식 : 무인화 주차장 운영(LPR 및 CCTV 활용 사각지대 차단)
- 운영 현황
 - 이용량 : 2019년 3월 404대에서 동년 12월 3,210대로 794% 증가
 - 추정 수익 : 1년 기준 5,200만원 추정, 청주시설관리공단 부설 2급지 기준
 - 창출 효과
 - 월 234만원의 인력비용 자체 지급 가능

3. 관련 사례 분석

- 허브센터 및 유관 상권의 부설주차장으로 활용
- 긍정 요인
 - 무인화 운영을 통한 협동조합 운영 부담 절감
 - 관제설비 최신화로 운영 투명성 확보
 - 종합 문화 시설을 기반으로 하여 공공성, 사업성, 지속성 확보
 - 플랫폼기반 주차 관제 장비로 다양한 서비스 확장성
- 이슈 사항
 - 지방자치단체 전체와 연계되는 데이터 일원화
 - 유관 상권의 활성화를 위한 공영주차장의 연계(할인권,정기권 등) 일원화

● 부천 삼정 마을기업¹⁾

- 운영 개요
 - 운영 주체 : 부천시 삼정동 마을기업 “상살미 사람들”
 - 운영 형태 : 거주자 우선 주차장의 운영 관리 위탁과 부가서비스 수행.
 - 운영 주차장 : 조례에 따라 위·수탁하여 관리 운영하는 노외 거주자 우선 주차장
 - 운영 방식 : 주차장 및 모빌리티 서비스 플랫폼 이용
- 운영 현황 : 2019년 6월~2019년 12월 6개월 운영
 - 이용량 : 주차장 수급률 : 평일 72.3% 주말 73.5% 증가
 - 부가 서비스 : 주차대행, 차량공유, 공유셔틀, 킥보드
 - 추정 편익 산출 : 편익 60.4억, 비용23.8억, B/C : 편익/비용: 2.53
 - 창출 효과
 - 사회적 : 주차문제 완화, 마을재생, 도시환경개선 및 투명성 확보
 - 경제적 : 주차면 증설효과, 고용창출 21명, 지속가능 모델 검증
 - ※불법 주정차 : 평일 110대/일 주말 106대/일 감소
- 운영 근거 : 조례 개정을 통한 운영 근거 마련
 - 부천시 스마트도시 조성 및 관리에 관한 조례(개정)

1) 부천 스마트시티챌린지사업 예비사업 대표 솔루션의 우수성 및 성과

부천시 스마트도시 조성 및 관리에 관한 조례

제5조(스마트도시서비스 활성화) 시장은 스마트도시서비스를 위하여 수집된 정보를 가공·활용 또는 유통하려는 자에게 해당 정보를 제공할 수 있다. 다만, 다른 법령에서 공개 또는 유출이 금지된 정보는 그러지 아니한다.

제6조(스마트도시기반시설의 활용) 시장은 스마트도시서비스 또는 스마트도시 기술을 개발하거나 고도화하려는 자에게 유상으로 스마트도시기반시설을 활용하여 시험 등을 하게 할 수 있다.

제7조(스마트도시기반시설의 관리·운영) 시장은 법 제2조제3호에 따른 스마트도시기반시설을 조성하고 관리·운영할 수 있으며, 스마트도시기반시설에 대한 공동 이용 및 효율적 관리를 위하여 필요한 경우 운영지침을 정할 수 있다.

• 긍정 요인

- 구도심의 주차문제 해결과 도시재생 스마트시티 융합 모델 구현
- 지역주민 일자리 창출과 마을기업의 사업성 확보 및 행정예산 절감 효과

• 이슈 사항

- 모바일 기반 플랫폼 활용도가 높아 역량 강화 필수(리빙랩)
- 주민 참여율 및 지속적 계도 필요(불법주정차, 사전홍보)

● 역마을 협동조합(서울)

• 운영 개요

- 운영 주체 : 서울시 은평구 “역마을 협동조합”
- 운영 형태 : 은평구청이 시설관리공단에 위탁한 거주자 우선 주차장 관리업무의 재위탁
- 운영 주차장 : 역촌동 거주자 우선 주차장 642면
- 운영 방식 : 인터넷 홈페이지, 방문, 팩스, 유선 활용

• 운영 현황

- 1년단위 위탁운영으로 신청,배정,단속,요금징수,신설,삭선 관리업무 수행
- 추정 수익
 - 주차요금 최대 수익 : 연간 3억 816만원 (위탁수수료 50%)
(주차장 이용율 100% 달성시: 1면당 연간 이용 금액 480,000원 X 642면)
- 창출효과
 - 협동조합의 새로운 수익 모델 창출
 - 서울시 주요 민원인 거주자 배정 주차 문제를 마을 주민간 직접 해결

• 운영 근거 : 조례개정을 통한 운영 근거 마련

서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례

제10조(공영주차장의 위탁관리) ① 법 제8조 제2항 및 제13조 제3항에 따라 공영주차장의 관리를 위탁받을 수 있는 자의 자격은 다음 각 호와 같다.

1. 시가 설립한 공공시설물의 관리를 전문으로 하는 법인
2. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조에 따른 경쟁입찰 참가자격을 갖춘 자
3. 거주자우선주차제 실시를 위한 주민자치위원회 등 주민자율조직
4. 전통시장 인근 100m이내에 있고 주차면수가 20면 이하인 노상주차장 및 노외주차장의 경우 해당시장 상인회 또는 시장관리자
5. 민자사업으로 노외주차장을 설치·기부채납한자(단, 인근에 사업장을 영위하는 경우)
 - ② 관리수탁자가 공영주차장의 주차요금을 징수하여 시에 납입한 때에는 징수금액의 100분의 30이상의 금액을 위탁관리수수료로 관리수탁자에게 교부한다. 다만 공개 경쟁입찰을 통하여 관리수탁자를 선정하는 경우에는 낙찰금액을 시에 사전납부하고 위탁관리수수료 없이 관리하도록 한다.

서울특별시 시설관리공단 설립 및 운영에 관한 조례

제19조(대행사업) ① 공단은 시장의 승인을 얻어 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 위탁자의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우 위탁계약에 의한다.

- ⑤ 공단은 제1항에 따른 사업을 대행함에 있어 시장의 승인을 얻어 그 사업의 전부 또는 일부를 제3자로 하여금 시행하게 하는 경우에도 시의회의 의결을 받아야 한다. 다만, 이미 시의회의 승인을 얻은 사업이 만료되어 재계약하는 경우와 청소·경비·일상적 시설관리업무를 재위탁하는 경우에는 그러지 아니하다.

서울특별시 은평구 주차장 설치 및 관리 조례

제4조(공영주차장의 위탁관리) ① 법 제8조제2항 및 법 제13조제3항에 따라 구청장이 설치한 공영주차장의 관리를 위탁받을 수 있는 자 자격은 다음 각 호와 같다.

1. 서울시 또는 서울시 은평구가 설립한 공공시설물의 관리를 전문으로 하는 법인
2. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조에 따른 경쟁입찰자격을 갖춘 자
3. 거주자우선주차제 실시를 위한 주민자치위원회
4. 그 주된 사무소가 구에 소재하는 「사회적기업 육성법」에 따라 설립된 사회적기업·「서울특별시 은평구 마을공동체 지원 등에 관한 조례」에 따라 설립된 마을기업·「협동조합 기본법」에 따라 설립된 조합

- ② 관리수탁자가 공영주차장의 주차요금을 징수하여 구에 납입한 때에는 징수금액의 100분의 50에 해당하는 금액을 위탁관리수수료로 관리수탁자에게 교부한다. 다만, 공개경쟁입찰을 통하여 관리수탁자를 선정하는 경우에는 낙찰금액을 구에 사전 납부하고 위탁관리수수료 없이 관리하도록 한다.

서울특별시 은평구 시설관리공단 설치 및 운영에 관한 조례

제28조(대행사업의 비용부담 등) ① 공단은 국가, 지방자치단체 또는 그 밖에 위탁자의 사업을 구청장의 승인을 받아 대행할 수 있으며, 이 경우 상호 위탁계약에 의한다.

- ② 공단은 제1항에 따른 사업을 대행함에 있어 특히 필요한 경우에는 구청장의 승인을 받아 그 사업의 일부를 제3자로 하여금 시행하게 할 수 있다. 다만, 제3자로 하여금 시행함에 있어 「서울특별시 은평구 사회적경제 기본조례」에 따른 사회적경제기업을 우선할 수 있다.

• 주요이슈

- 최근 은평구는 공영주차장 위탁관리수수료를 100분의 30에서 최근 100분의 50으로 상향 조정하여 서울시 자치구 중 가장 높은 위탁수수료로 인해 타 자치구와의 형평성 문제 발생

- 거주자 우선 주차면의 배정과 삭선에 따른 기존 이용자들의 민원 야기

※ 은평구 공영주차장 주차요금표(제2조 관련)

(단위 : 원, 1구획당)

구 분	노 상 주 차 장				노 외 주 차 장		
	1회 주차시 5분당	1일 주차권 (야간에 한함)	월 정기권		1회 주차시 5분당	월 정기권	
			주 간	야 간		주 간	야 간
1급지	500	5,000	-	-	400	250,000	100,000
2급지	250	4,000	-	-	250	180,000	60,000
3급지	150	3,000	-	-	150	100,000	40,000
4급지	100	2,000	50,000	-	100	환승목적 주차시 40,000 기타 50,000	20,000
5급지	50	1,000	30,000	20,000	50	30,000	20,000

* 5급지 노상주차장으로서 인근 주민이 주·야간을 모두 이용할 경우 월정기권 요금은 4만원으로 함.

3.2 심층 사례 분석

● 주민공동체 기반 공영주차장 운영관리 제언

- 주차장 운영 관리 조합의 인사구조 및 관리 규정 투명성 확보
- 현금결제 배제 및 신용카드 결제 일원화
- 공영주차장 내 발생하는 할인권, 정기권 등의 관리 프로그램 일원화
- 공영주차장 관리 프로그램 및 주차장 발생 이슈 대응 정기 교육 수행

청주 와우 마을관리협동조합 시범사업을 중심으로

● 도시재생사업 기본 개요

(1) 청주 우암 도시재생뉴딜 사업 선정 배경

- 청주시 도시개발촉의 이동과 인구유발시설 상실에 따른 지역 불균형
 - 1980년 충북선 복선 전철화 사업으로 청주역이 시 외곽지역으로 이전하고, 2004년 연초제조창 가동이 중단되면서 청주시 동부지역 경제기반 상실
 - 산업단지 및 대농지구 등 청주시 도시 공간구조가 서부권 중심으로 확장되면서, 기존 원도심인 우암동의 기능과 역할 축소에 대한 대안 필요
- 도심 외곽지역 개발사업과 신규 택지개발사업 등에 따른 원도심 활성화 시급
 - 도심 외곽지역의 대규모 택지개발사업 및 공동주택단지 조성에 따른 인구유출
 - 최근 도시 외곽지역 중심으로 성화, 울량, 동남지구 등의 신규 택지개발사업과 방서, 호미, 비하지구 등의 도시개발사업으로 인구유출 가속화

(2) 청주우암 도시재생뉴딜 사업 개요

- 명칭 : 젊음을 공유하는 길, 경제를 공유하는 길 우암동
- 위치 : 청주시 청원구 우암동 349-5번지
- 사업기간 : 2018~2022년
- 사업비 : 68,680백만원(마중물사업 25,000백만원 + 부처연계 43,680백만원)
- 면적: 185,800 m²
- 주요 사업
 - ③ 청춘허브센터 조성: 상생협력상가, 청년 꿈 제작소, 복합커뮤니티, 청년주택 조성
 - ⑥ 중앙로 보행환경 개선사업: 보도와 차도 분리, 보행자 안전성 확보

- ㉔ 나눔 실천 해피 하우스 조성: 노후주택 수리, 주민 수리단 운영, 안전한 마을 조성
- ㉕ 나눔 주차장 조성: 공영주차장 3개소 조성을 통한 불법 주정차 해결
- ㉖ 희망 공동체 및 젊은 마음 축제 운영

● **청주와우 마을관리협동조합 기본 개요**

(1) 기본 사항

- 조합개요

구분	내용
조합명	청주와우마을관리 사회적협동조합
소재지	충청북도 청주시 청원구 중앙로 137
조합원수	43명
출자금	9,550,000원

2) 설립 배경 및 추진경과

- 설립배경

- 주민 중심의 효율적이고 지속적인 마을관리의 필요성 인식
- 도시재생뉴딜 사업으로 조성된 시설을 활용할 전문적인 주민조직 필요

- 추진경과

일자	주요 내용
2020. 7. 24.	발기인 모집(7명)
2020. 7. 31.	사업설명회 개최
2020. 8. 14.	창립총회 개최
2020. 12. 11.	국토부 인가
2020. 12. 30.	협동조합 등기 완료

(3) 설립 목표

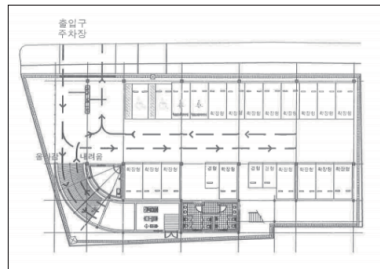
- 기초 생활인프라 유지·관리를 통해 도시재생사업 효과의 지속성 확보
- 조합원이 필요로 하는 재화 및 서비스의 지속적 공급을 통한 삶의 질 제고
- 공동출자·공동생산·공동소비·지역사회 재투자로 지역사회 선순환 구축
- 위 활동에 참여하는 조합원의 권익 증대

(4) 공영주차장 위탁 개요

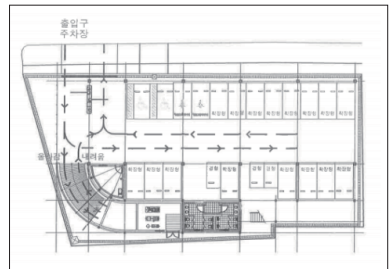
- 북부시장 공영주차장 일반현황
 - 주소지 :충북 청주시 청원구 우암동 347-1
 - 규 모 : 부지면적 1,056㎡ / 건축면적 839㎡, 주차공간 47면
 - 구 조 : 일반철골구조(철골조립식)
 - 공사 기간 : 19. 09 공사 착수 및 20. 09. 준공
- 북부시장 공영주차장 시범사업 추진을 위한 상인회 MOU 체결
 - 청주 북부시장 공영주차장의 주요 사용처와 관리는 상인회에서 주관
 - 기 사용중인 2개의 유인화 주차장과 신설된 사업대상 공영주차장의 원활한 사업운영을 위해 시장 상인회와 업무협약 체결

청주시 북부시장
공영 주차장
설계 도면

출처:
청주시도시재생뉴딜
사업소개서



1층 : 주차공간 23면, 화장실



2층 : 주차공간 24면

● 공영주차장 운영관리 시범사업 개요

(1) 추진 목적

- 지역재생 사회적협동조합의 새로운 수익 모델 발굴
- 지자체의 공영주차장 기반 운영과 서비스 제공을 통한 수익 모델 구현
- 지속성 및 확산 가능성을 기반으로한 도시재생 사업 모델 구현
- 지역 주차난 해결을 통한 도시환경 개선

(2) 추진 목표

- ① 마을관리협동조합의 공영주차장 운영 모델 실증
 - 마을관리협동조합의 공영주차장 무인화 운영 교육 및 운영.
 - 마을관리협동조합의 무인화 운영 플랫폼 활용 교육과 운영 시행
 - 운영 데이터를 기반으로 수익성 및 투명성 확보

- ② 공영주차장 기반 부가 수익 창출 및 문화 사업 연계
 - 주차장 기반 부가서비스 사업 교육 및 운영 시행.
 - 부가서비스 사업 활용 플랫폼 교육 및 운영 시행
 - 운영 데이터 기반 부가서비스 사용성 및 사업성 평가 수행
- ③ 공영주차장 운영관리 기반 유관 서비스 및 문화사업 모델 실증
 - 주차장 기반 콘텐츠 결합 문화사업 추진 및 시행
 - COVID19시대의 새로운 복합공간 활용 사례 실증
 - 주민 참여를 통한 주차장의 새로운 변화 모습 구현

(3) 추진 내용

- 무인 자동화 주차장 운영사업
- 주차장 기반 부가서비스 연계 사업
- 주차장 기반 문화 사업
- 플랫폼을 이용한 주차장 및 부가서비스 운영

(4) 기대 효과

- 마을관리협동조합의 새로운 수익 및 일자리 창출과 지속성 확보
- 공영주차장과 서비스(세차,주유,전기차 충전)등 주차장 기반 운영데이터 일원화를 통한 스마트시티 연계
- 운영 투명성과 관리 효율성 확보
- 마을관리협동조합 조합원 역량 강화

● 공영주차장 운영관리 시범사업 계획 수립

(1) 사업 운영 계획 수립

- 북부시장 공영주차장 매출 기반 운영 근거 마련
- 조례 내 요금 및 주차면수 기반 매출을 추정하고 운영 목표 수립
- 요금과 주차면수를 기반으로 매출 테이블을 작성 (1일 50대 1시간 이용시 추정)
- 실현 가능한 구간의 매출과 지출을 추정하여 운영 손익 분석 후 시범운영

(2) 추정 매출 및 지출 목표 설정

- 북부시장 매출 추정
 - 조례기반 내 요금과 주차면수 기반 추정 매출 테이블 작성

3. 관련 사례 분석

- 1일 평균 입차량 추정
 - 최대 인접 주차장 1일 입차량 ÷ (최대 인접 공영주차장 주차면수+신규 증설 주차장 주차면수) = 1일 1주차면 주차 수요
 - 최대 인접 공영주차장(기존 북부시장 공영주차장) 1일평균입차량 : 약 250 대
 - 총 가용 주차면수 : 약 100여면(기존 50면 신규 50면)
 - 1일 1면 주차수요 2.5대
 - 북부시장 신규 증설 공영주차장 활용 주차면 25면 (1F 주차장만 시범 운영)
 - 1일 1면 주차수요 X 활용 주차면 = 50대 = 1일 예상 주차 수요
- 입차량과 요금을 통해 목표 매출 설정
- 목표 매출 기반 지출 목표 설정

(3) 매출 및 지출 분석

- 월간 매출 목표 : 1,100,000원
 - 청주시 조례 2급지 요금 기준(일평균 매출 목표 55,000원/월 20일, 12시간 운영(09시~21시))
- 월간 지출 목표 : 1,035,000원
 - 주차 1면당 월 관리비 5,000원(추정) : 총 47면 기준 235,000원
 - 인건비 : 시급 10,000원 X 1일 4시간 X 20일 : 800,000원
 - 목표 추정 수익 : 65,000원 / 월

(4) 매출 및 지출 분석을 통한 운영안 도출

- 북부시장 공영주차장 운영안 개요
 - 운영 시간 : 평일 09:00~21:00
 - 운영 요금 : 최초 30분 500원, 30분 초과시 30분 기준 600원 과금(조례 기준)
 - 인력 운영 : 08:00~10:00 / 20:00~22:00 파트타임 근무 2명
 - 1일 목표 매출 : 55,000 원 (1시간 이용 차량 50대)

청주공영주차장
매출테이블
설계 도면
출처:
청주공영주차장
운영계획(안)

급지별	시간요금		1일 입차량별 매출액					
	시간	요금	50대	100대	150대	200대	250대	00대
1	30	1,000	50,000	100,000	150,000	200,000	250,000	300,000
	60	2,200	110,000	220,000	330,000	440,000	550,000	660,000
	90	3,400	170,000	340,000	510,000	680,000	850,000	1,020,000
	120	4,600	230,000	460,000	690,000	920,000	1,150,000	1,380,000
	150	5,800	290,000	580,000	870,000	1,160,000	1,450,000	1,740,000
	180	7,000	350,000	700,000	1,050,000	1,400,000	1,750,000	2,100,000
	210	8,200	410,000	820,000	1,230,000	1,640,000	2,050,000	2,460,000
	240	9,400	470,000	940,000	1,410,000	1,880,000	2,350,000	2,820,000
	270	10,600	530,000	1,060,000	1,590,000	2,120,000	2,650,000	3,180,000
	300	11,800	590,000	1,180,000	1,770,000	2,360,000	2,950,000	3,540,000

2 노외/부설	30	500	25,000	50,000	75,000	100,000	125,000	150,000
	60	1,100	55,000	110,000	165,000	220,000	275,000	330,000
	90	1,700	85,000	170,000	255,000	340,000	425,000	510,000
	120	2,300	115,000	230,000	345,000	460,000	575,000	690,000
	150	2,900	145,000	290,000	435,000	580,000	725,000	870,000
	180	3,500	175,000	350,000	525,000	700,000	875,000	1,050,000
	210	4,100	205,000	410,000	615,000	820,000	1,025,000	1,230,000
	240	4,700	235,000	470,000	705,000	940,000	1,175,000	1,410,000
	270	5,300	265,000	530,000	795,000	1,060,000	1,325,000	1,590,000
	300	5,900	295,000	590,000	885,000	1,180,000	1,475,000	1,770,000
3	30	200	10,000	20,000	30,000	40,000	50,000	60,000
	60	500	25,000	50,000	75,000	100,000	125,000	150,000
	90	800	40,000	80,000	120,000	160,000	200,000	240,000
	120	1,100	55,000	110,000	165,000	220,000	275,000	330,000
	150	1,400	70,000	140,000	210,000	280,000	350,000	420,000
	180	1,700	85,000	170,000	255,000	340,000	425,000	510,000
	210	2,000	100,000	200,000	300,000	400,000	500,000	600,000
	240	2,300	115,000	230,000	345,000	460,000	575,000	690,000
	270	2,600	130,000	260,000	390,000	520,000	650,000	780,000
	300	2,900	145,000	290,000	435,000	580,000	725,000	870,000

(5) 운영지침 마련

- 시간제와 월주차 동시운영
 - 시간제 주차와 2층을 활용한 월주차를 받아 매출을 보전하고 심야 운영은 월주차로 제한
- 근무인원 최소화
 - 오픈 및 마감시 각 2시간 상주하면 일 총 4시간 운영(현장상황에 맞춰 탄력 운영)
- 결제 투명성 확보
 - 할인권, 월주차 등록 등 모든 결제는 무인 정산기 활용(신용카드만 결제 가능)

청주공영주차장
매출기반
운영계획

청주 북부시장 공영주차장 매출 계획								
시간	인력투입	주차형태	입차량	시간제매출액	월주차매출액	인건비	관리비	수입
0:00		월주차	10		1,528	-	326	1,202
1:00		월주차			1,528	-	326	1,202
2:00		월주차			1,528	-	326	1,202
3:00		월주차			1,528	-	326	1,202
4:00		월주차			1,528	-	326	1,202
5:00		월주차			1,528	-	326	1,202
6:00		월주차			1,528	-	326	1,202
7:00		월주차			1,528	-	326	1,202
8:00		월주차			1,528	-	326	1,202
9:00	○	시간제	4	4,583		10,000	326	- 5,743
10:00	○	시간제	4	4,583		10,000	326	- 5,743
11:00		시간제	4	4,583			326	4,257
12:00		시간제	4	4,583			326	4,257
13:00		시간제	4	4,583			326	4,257
14:00		시간제	4	4,583			326	4,257
15:00		시간제	4	4,583			326	4,257
16:00		시간제	4	4,583			326	4,257
17:00		시간제	4	4,583			326	4,257
18:00		시간제	4	4,583			326	4,257
19:00		시간제	4	4,583			326	4,257
20:00	○	시간제	4	4,583		10,000	326	- 5,743
21:00	○	시간제	4	4,583		10,000	326	- 5,743
22:00		월주차	10		1,528		326	1,202
23:00		월주차				1,528		326
총계				59,579	16,808	40,000	7,824	28,563

(6) 공영주차장 운영관리 안정화

- 시범 사업 주차장 운영 분석을 통한 안정화 수행
 - 무인화 시범 유료 운영(무인+유인)을 통한 데이터 수집
 - 수집 데이터 기반 운영 매출 및 지출 추정
 - 추정 손익 기반 운영 계획 수립
 - 범 사업 주차장 대상 운영 계획 반영
 - 운영 데이터 기반 운영계획 수정 및 재반영 반복을 통한 운영 고도화 수행

무인화 공영주차장 운영 사업계획 수립과 반복 프로세스

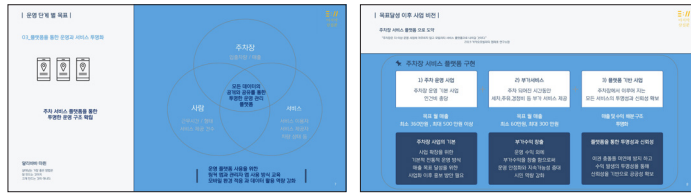
단계 및 흐름	1	2	3	4	5
내용	유료화 시범운영 (무인+유인)	매출&지출 데이터 분석	데이터 기반 운영 계획수립	운영계획 기반 주차장운영	데이터 분석후 운영 최적화 및 고도화 반복

● 공영주차장 운영관리 시범사업 추진 과정

(1) 공영주차장 운영관리 참여대상 사업설명회 추진

- 상인회 및 조합원 대상 주차장운영사업 설명회 개최
- 성장하는 주차시장과 주차장 기반 서비스 사업 가능성 소개
- 플랫폼과의 결합에 관한 시너지 소개

The image displays a series of 12 presentation slides for a public parking management project. The slides are organized into a 3x4 grid. The top-left slide is the title slide, '청주 북부 시장 공영주차장 운영 사업 소개' (Introduction of Public Parking Operation in Cheongju North Market). The subsequent slides detail the project's goals, such as '사업 필요성' (Business Necessity) and '사업 운영 방안' (Business Operation Plan). The bottom-right slide features a circular diagram with three main points: '주차장 운영 효율성 향상' (Improvement of parking operation efficiency), '주차장 기반 서비스 사업 확대' (Expansion of parking-based service business), and '주차장 운영 수익 증대' (Increase in parking operation revenue). The slides use a blue and white color scheme with various icons and charts to illustrate the project's objectives and benefits.



(2) 무인화 공영주차장 운영관리 교육 및 시범운영(주차장 근무 조합원 대상)

- 운영관리 교육
 - 운영 소프트웨어 사용 교육
 - 할인권, 정기권 발행,등록,사용처리 방식 교육
 - 입,출차 차단기 사용 교육
 - 주차 정산기 영수증 교체 방식과 주차 차단기 업체 CS 연결 및 활용 교육
- 시범운영
 - 무인화 장비와 운영 소프트웨어 활용
 - 해당 주차장의 운영 규모에 맞추어 운영시간과 인원 조정
 - 장비사의 운영 플랫폼과 제반 CS 시설을 통하여 주차장의 운영 및 관리
 - 주차장의 시설물, 장비 등의 관리 조합원 실습
 - ※ 무인화운영은 차단기 업체의 하드웨어와 소프트웨어 확장성과 유지보수 능력이 관건

(3) 청주 북부시장 공영주차장 시범 운영 실형

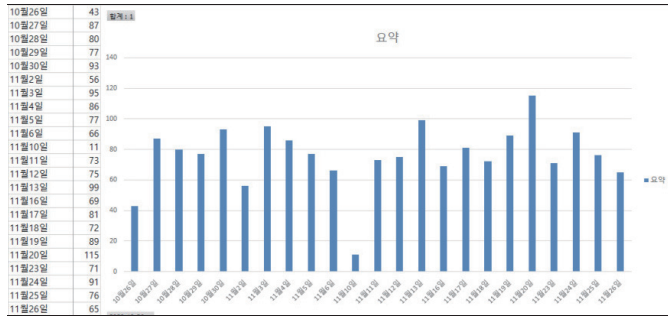
- 시범운영 기간 및 운영개요
 - 운영기간: 2020년 10월 26일~ 2020년 11월 26일
 - 운영시간: 평일 09시~17:00운영 (주말 및 공휴일 미개방), 18:00 출차 완료
 - 운영규모: 1층 24면만 운영
 - 운영인력: 오전 2시간, 마감 2시간 인력 파트타임 투입
- 시범운영 데이터 요약

북부시장
공영주차장
무인화 시범 운영
데이터 요약

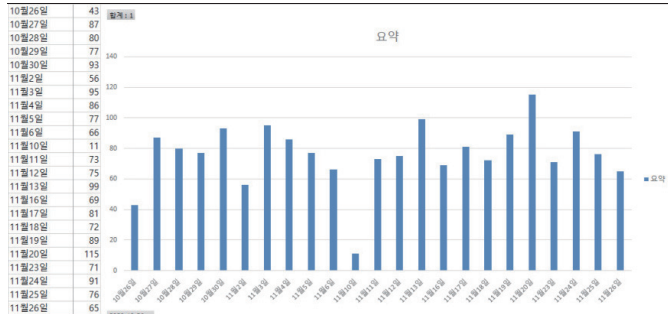
운영일	입차량	평균주차시간	매출액(원)	1일평균 주차량
22일	1,748	31.9분	924,500원	87.4대

3. 관련 사례 분석

청주 북부시장
공영주차장
일별 입차량



청주 북부시장
공영주차장
시간별 입차량



• 청주 북부시장 무인화 공영주차장 운영데이터 분석

- 데이터 측정기간 : 10월 26일 ~ 11월 16일(22일 운영)
- 총 1747대, 55,833분 이용, 1차량 평균 31.9분 사용, 평균 이용금액 498원
- 청주 북부시장 무인화 공영주차장은 현재 불완전 운영 상태(주말, 야간 미개방)
- 청주 북부시장 무인화 공영주차장 평균 주차시간 짧음 (31.94분)
- 오전 11시부터 이용량이 급증하고 14시 이후 완만히 감소
- 유희공간을 공유차량, 키포드 충전시설, 등 모빌리티 플랫폼으로 활용가능

• 운영계획 대비 시범서비스 운영현황 분석

구분	운영현황 분석
매출현황	<ul style="list-style-type: none"> • 1일 평균 매출 : 42,000원 • 차량당 평균 매출 : 480원 • 공영주차장 운영 계획 대비 70% 달성 • 운영시간 확대 및 월주차 운영으로 매출 향상 가능
지출현황	<ul style="list-style-type: none"> • 인건비 : 880,000원 (1일 1시간 10,000원 지급 기준) • 주차장 운영비 : 120,000원 (24면 기준) • 총 지출 1,000,000원 (75,500 적자 발생) • 관리시간 축소(1일 4시간→3시간) 및 무인운영시간 확대, 월주차로 지출 감소 가능

● 주요 이슈사항

(1) 유의사항

- 공영주차장 설계시 차량 이동 동선을 최적화하여 공영주차장내 안전성 확보
- 운영 소프트웨어 및 차단기 기능은 설계 기획 시점부터 확인 및 기능 정의
- 운영 현장의 각기 다른 조건을 확인, 근무시간 설계 유동성 확보
- 장비사의 24시 CS 센터 보유 여부 확인(차후 운영시간 연장 이슈 발생)
- 장비사 운영 소프트웨어의 타 주차장 및 부가서비스 연계와 데이터 일원화를 위한 추가 개발과 유지보수가 가능한 업체 선정 필수(차후 투명성 확보를 위해 반드시 필요)
- 주차장의 배상책임보험 가입 주체 확인(지자체 또는 마을협동조합)
- 기타 유의사항(공영주차장 무인화 주차 차단기 민간 업체 선정)
 - 무인화 주차 차단기 장비 업체 선정이 매우 중요
 - 주차 장비사의 차단기 LPR(영상 차번 인식)정확도와 화각(카메라 시야각) 점검
 - 주차 장비사의 관리 소프트웨어 개발 및 유지보수 역량과 인력보유 확인 점검
 - 주차 장비사의 관리 소프트웨어 기반 데이터의 송출 및
 - 부가서비스 연동 개발 가능 유무 점검
 - 민간 입찰시 관리 RFP문서에 차단기 및 소프트웨어 기능 정의와 유지보수 명기

(2) 마을관리협동조합 필요역량

- 일반 현장 관리인 최소 필수 역량
 - 간단한 청소 및 주차장 내외부 설비 이상 유무 확인 역량
 - 간략한 자필 문서(주차장 체크 리스트 및 운영일지) 작성 역량
 - 원활한 의사소통 역량(주차장 설비 이상시 CS 연락등)
- 주차장 전체 운영 관리인 역량
 - 간단한 PC 조작 역량(할인권, 월 정기권, 정산 내용 및 차단기 통제)
 - 모바일 환경에 친숙(플랫폼 사용 교육을 통해 별도 PC없이 주차할인권 및 정기권 관리)
- 주차장 기반 부가서비스 제공자 역량
 - 운전면허 1종 보통 필수(2종 불가)
 - 만 26세 이상 만 62세 이하 (서비스 관련 보험 적용 가능 나이 제한)
 - 안드로이드 모바일 기기 활용 가능역량
(주차, 세차, 주유, 택승, 대리 관련한 플랫폼은 안드로이드만 제공 가능)
 - 학원차 및 병의원차량 운행 유경험(범죄경력증명서 제출 검증자)

(3) 공영주차장 운영관리 관련 책임 명확화

- ※ 관련 시설물 파손·도난·훼손 발생 또는 부가서비스 운영시 중요
- 모든 공영주차장은 그 소유가 해당 지자체에 귀속
- 공영주차장의 위탁 방식은 해당 지자체의 조례를 기반으로 결정
- 공영주차장에서 발생하는 모든 법적 책임의 근거를 사전 마련하여 책임과 권한 명확화
- 차량·주차장 운영설비·시설물의 파손·도난·훼손에 대한 명료한 규정을 사전 협의하여 문서화
- 주차장 책임배상 보험 및 부가서비스에 대한 보험 가입 필요
- 장비사 선정시 보험 및 장비기능, 운영소프트웨어와 CS 관련 사항 등을 사전 점검 및 확인

(4) 공영주차장 운영의 디지털화

- 통합 관제 및 결제정산 표준화
 - 주차 관제 및 주차정보를 통합하고 해당 소프트웨어 개발 능력 보유 주차 장비사(차단기)를 선정
 - 결제 및 정산을 표준화 하여 공영주차장 운영 업무에 투명성 확보
 - 연계 부가서비스를 통합관리할 수 있는 주차 장비사(차단기) 선정
- 공영주차장 신속시 설계·기획 단계에서부터 통합 플랫폼을 염두하여 준공
 - 통합 주차 시스템 필요 기술들을 사전에 기능정의 하여 입찰
 - 공영주차장의 안전성과 효율성을 위한 주차장 설계 필요
 - 설계 도면과 실제 시공의 합치성 수시 확인 및 감리
 - 법정 할인권, 일반할인권, 정기관(월주차)등 시간제 주차외의 할인방식 일원화 관리 가능한 플랫폼 활용
- 해당 하드웨어 및 소프트웨어의 기능 정의를 통해 해당 기능을 확인한뒤 입찰

4

공영주차장을 활용한 부가서비스

4.1 주차대행 서비스

● 주차대행 서비스 개요

- 추진 배경
 - 명절, 행사등 주차 수요가 과밀해지는 경우 주차 수요 분산
 - 조합원 역량 강화를 통하여 공영주차장 기반 부가서비스 수행 수익 증대
 - 주차문제를 직접적으로 해결하고 부가수익을 창출하는 지속 가능 모델 구현
- 추진 목표
 - 전통시장 주차난 해소를 통한 전통시장 이용 편의성 증대와 시장 활성화
 - 신규 주차장의 활용률을 높이고 조합 일자리 창출로 지속성 확보
 - 조합원 대상 서비스 교육 및 시범서비스 운영을 통한 역량강화
- 추진 내용
 - 모바일 플랫폼(App) 기반 서비스 교육 및 시범 서비스수행
 - 주차대행 서비스 기반 주차장 활용율 증가
 - 타 서비스 연계를 통한 사업 확장 가능(주유,전기차 충전,세차장,정비소 연결)
 - ※ 플랫폼 기반 주차대행 서비스
 - 공유 주차장의 저조한 활용률을 높이고, 사용자 주차 편의성 제공
 - 특정 매장이나 건물 단위가 아닌 광역단위의 주차대행 서비스를 통하여 주차 문제 해결
 - 주차대행요원의 인력관리와 서비스 수행 이력, 주차 차량의 데이터와 타 부가 서비스 플랫폼과 연동가능한 개방형 플랫폼 구현

■ 주차대행 서비스 시범운영 과정

(1) 주차대행 서비스 교육

※ 주차대행 서비스 교육 및 실습은 플랫폼 기반 주차대행서비스“잇차” 활용

- 서비스 교육과정
 - ① 주차대행 서비스 어플리케이션(잇차) 사용법 교육
 - 사용자 등록 및 프로그램 설정
 - ② 차량 인수 및 주차
 - 인수·주차시 사진촬영, 단계별 어플리케이션 설정

③ 출차 및 결제

- 출차시 사진촬영 및 어플리케이션을 활용한 결제

(2) 주차대행 서비스 시범운영

① 시범운영 과정

- 주차장 2층에서 진행중인 우암동 와우축제와 연계해 시장 및 축제 참여 고객 대상시행
- 차량이 주차장으로 진입하기 전, 고객에게 양해를 구한 뒤 주차대행 서비스 제공
- 주차대행서비스를 이용하는 고객에 한하여 북부시장 주차장 1시간 무료 이용권 제공

② 문제점 및 보완사항

- 북부시장 주차장의 구조상 주차동선이 짧아 주차대행 한계
- 차량의 인수 및 출차 대기 장소가 도로에 직접 접하여 안전상 우려 발생
 - ※ 주차대행 서비스를 위해 주차장 현황에 맞는 안전대책 강구 필요
- 주차대행 서비스에 대한 인식 개선 및 홍보 필요
 - 이용객들이 서비스에 익숙치 않아 2시간동안 주차장 이용 차량 27대 중 3대 이용

(3) 주차대행 서비스 시범운영 시사점

- 주차대행서비스의 인식 개선 및 홍보 과정 필요
- 북부시장의 경우 명절 전 차량이 몰리는 시기에 주차대행을 활용하여 주차장 운영 효율 제고 및 고객 만족도 증가 예상
- 도시재생 사업지역의 주차문제 해결을 위한 대안으로 가능성 확인

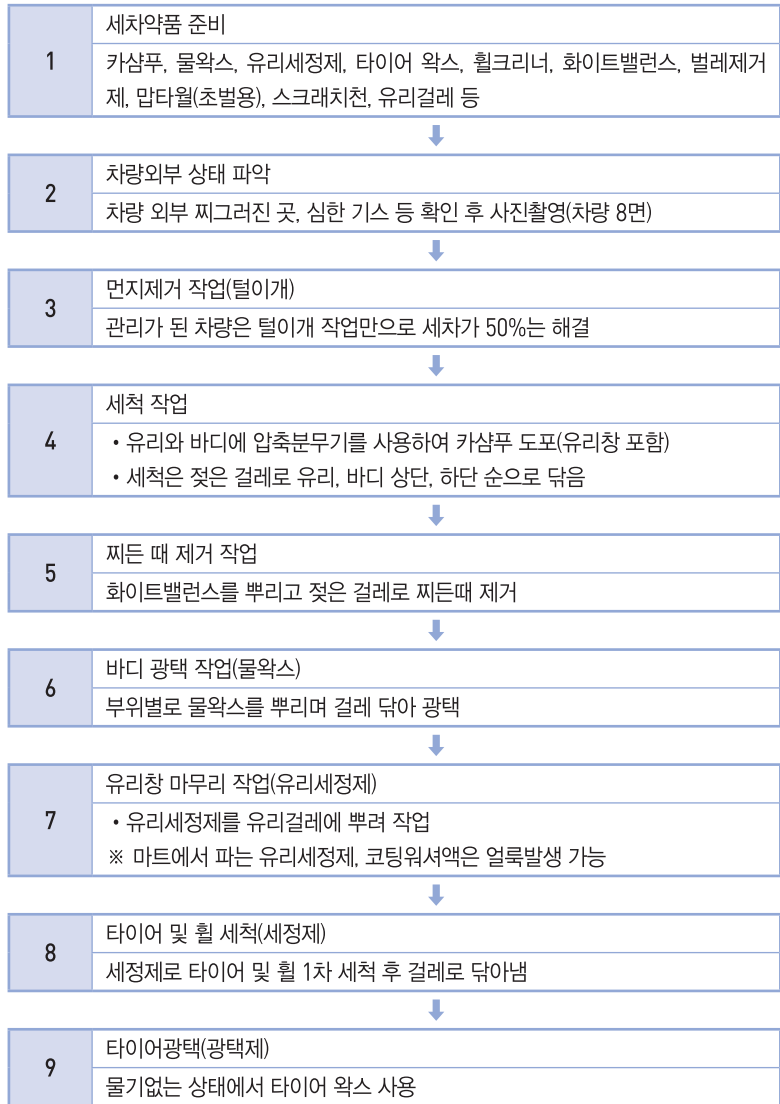
4.2 세차 서비스

● 세차 서비스 개요

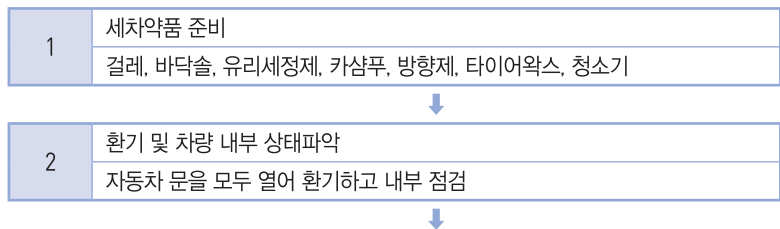
• 추진 배경

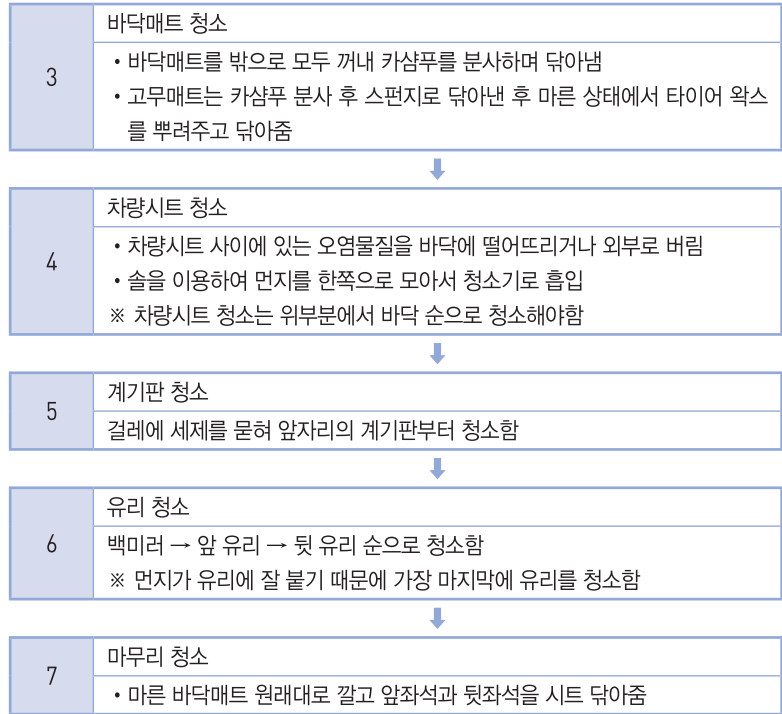
- 공영주차장에서의 일반 세차는 수질환경보전법에 따라 불가
- 워터리스(waterless) 세차로 물을 사용하지 않는 형태의 세차 서비스 연계 가능
- 전문 세차는 진입장벽이 높은 반면, 워터리스 세차는 진입장벽과 기술숙련도가 낮음
- 세차서비스로 지역 내 틈새 일자리 및 주민 편의성 증대 가능

• 외부세차 서비스 기본 프로세스



• 내부세차 서비스 기본 프로세스





- 워터리스 세차 서비스 시범운영 시사점
 - 고가의 차량 대상 서비스 실행시 민원 발생 가능성 높음(충분한 사전 교육 필요)
 - 전문 서비스 교육(친절, 소통 등) 및 마케팅 교육 병행 필요

4.3 기타 서비스

● 공영주차장 공간을 활용한 문화행사

- 지역 축제 개최
 - 주차장은 단순 부동산에서 모빌리티 플랫폼과 콘텐츠 허브로 변화
 - 지역사회는 공영주차장의 활용을 통해 새로운 일자리와 도시재생 허브로 활용
 - 주차장 기반의 부가서비스와 운영데이터를 기반으로 하여 구도심이나 오래되어진 상권의 새로운 활력을 마련
 - COVID19 시대의 언택트 문화행사(영화, 공연, 미술)등을 주차장을 기반으로 하여 다양한 지역문화사업과 연계 가능

| 참고 문헌 |

- 주차장법(법률)(제16951호)(20200805)
- 서울특별시주차장설치및관리조례
- 청주시도시재생활성화및지원조례 제8조
- 청주시주차장조례
- 청주시주차장조례[별표1] 공영주차장 요금표
- 부천 스마트시티챌린지사업예비사업대표솔루션의우수성및성과
- 부천시 스마트도시 조성 및 관리에 관한 조례
- 청주시도시재생뉴딜사업소개서(청주시)
- 서울시은평구 주차장설치및관리조례
- 서울시은평구시설관리공단설치및 운영에 관한조례
- 청주시북부시장주차장운영사업소개서(청주시)
- 서울특별시 지갑없는주차장사업계획
- 서울특별시 지갑없는주차장2단계사업계획
- 서울시은평구 주차장설치및관리조례 별표1-2 주차요금표



마을관리협동조합 등
주민중심형 사회적경제기업의
공영주차장 운영관리 모델 개발



(13292) 경기도 성남시 수정구 수정로 157 새마을금고빌딩 (6~8층)
Tel. 031-697-7700 Fax. 031-697-7889



9 791197 302633
ISBN 979-11-973026-3-3