

서울특별시 금천구 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안 심 사 보 고 서

2025년 6월 23일
행 정 재 경 위 원 회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2025년 5월 29일, 금천구청장
- 나. 회부일자 : 2025년 5월 29일 회부
- 다. 상정일자 : 제255회 서울특별시 금천구의회 정례회 개최 중
제2차 행정재경위원회(2025년 6월 23일)
 - 상정, 제안설명, 검토보고, 질의·답변, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 서울특별시 금천구 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획(안)을 수립하여 서울특별시 금천구의회의 의결을 얻어 시행하고자 함.

나. 주요내용

- 2025년도 제3차 공유재산관리계획 수립 대상은 가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설계획 변경(안)과 시흥5동 소규모 공영주차장 확대 건설사업(안) 총 2건임.

[취득 재산 총괄표]

연번	사 업 명	소 재 지	토 지		건 물		비 고
			필지	연면적	동	연면적	
합 계			6	691. ⁴	1	1,576. ⁷³	
1	가산동 생활권공원 지 하 공 영 주 차 장 건설계획 변경(안)	가산동 144-1, 144-2	—	—	1	1,576. ⁷³	
2	시 흥 5 동 소규모 공영주차장 확 대 건 설 (안)	시흥동 917-7외 5필지	6	691. ⁴	—	—	

□ 가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설계획 변경(안) - 주차관리과

가. 목 적 : 2023. 11월 공유재산심의회의 심의를 받았던 가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설 건과 관련, 「공유재산법 시행령」 제7조제4항에 따른 시설물의 기준가격이 30%를 초과하여 증가된 경우에 해당되어 재산 취득의 적정성에 대해 변경계획을 재심의를 받고자 함.

나. 사업개요

- 사업기간 : 2023. 7. ~ 2026. 12. (공사기간 2025. 7.~2026. 12.)
- 위 치 : 가산동 144-1, 144-2 (가산동주민센터 옆)
- 대지면적 : 903.5 m^2 (273평) ※ 대지취득 : 2022년 공원녹지과
- 건립규모 : 지하2층, 연면적 1,576.⁷³ m^2 , 주차면수 36
- 소요예산 : 9,166백만원(특교세 700, 구비 8,466)
※ 2025년 기확보 예산 : 6,404백만원

다. 추진계획

- 변경내용 : 사업비 58% 증가

○ 실시설계 전후 비교

구 분	타당성조사 (2023년)	실시설계 (2025년)	증 감
연 면 적	1,366㎡	1,576㎡	증 210㎡ (16%)
주 차 면 수	36	36	—
총 사 업 비	5,787백만원	9,166백만원	증 3,379백만원 (58%)
비용산출방식	「市공공건축물 공사비 가이드라인」에 따른 개략사업비 산출 → 연면적×평균단가×물가상승률	현장여건 고려한 변동규모, 물량 확정 등에 따른 현재 물가 반영	

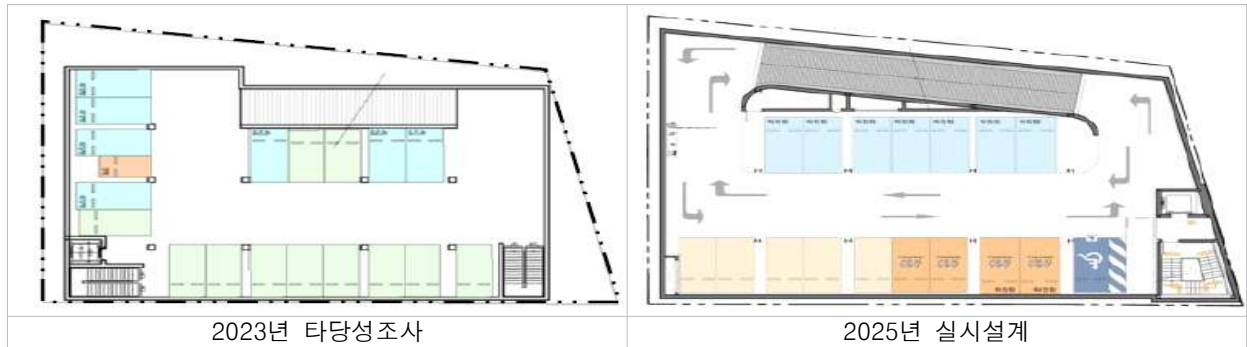
○ 주요사업비 변경현황

(단위 : 백만원)

구 분	타당성조사 (2023년)	실시설계 (2025년)	증감비용	증감률	비 고
합 계	5,787	9,166	증 3,379	58%	
①공사비	4,920	7,695	증 2,915	66%	건물연면적 210㎡(16%) 증가
토목	1,984	3,720	증 1,736	87%	○ 안전 관련, 흙막이벽, 구조보강, 복공규모 확대 / 건물면적 증가 ○ 안전가설물 상향, 주변도로 배수, 포장공 추가
건축	2,204	2,563	증 359	16%	상부공원 시설물 하중 증가로 골조단면 증가, 공원상부 지상시설 추가
기계	164	174	증 10	6%	
소방	199	351	증 152	76%	동파방지 열선 추가, 공과잡비 19%증가
전기	136	354	증 218	161%	냉난방설비, 배수급배기, 트레이, 스노우 멜팅 추가
통신	93	328	증 235	252%	주차유도관제 추가 및 CCTV 사양 증가
철거,계측,이설	140	205	증 65	46%	계측비, 이설비 추가
②설계비	333	339	증 6	1.8%	
③감리비	496	1,039	증 543	110%	총공사비에 요율(10%) 일률 적용 → 실제 배치인력 기준 적용
④부대비 (용역, 인증 등)	38	93	증 55	144%	

주요 증액사유

1) 연면적 210㎡ (16%) 증가에 의한 공사물량 확대



2) 건설공사 가격 상승

- * '22.3. ~ '25.2. 건설공사비지수 상승률 : 8.25%
- * 「市 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 단위면적당 공사비 : '22년 기준 대비 '24년 14.9% 상승

3) 구조보강 및 기타 안전설비 추가 등

- 토목공사비 증가 규모 최대 (1,736백만원, 총 증가액의 51%)
 - － 연면적 증가에 따른 토공 등 전반 물량 확대
 - － 인접지반 변위 및 붕괴 등 방지를 위한 흙막이구조벽 보강 및 안전가설물 상향 등
- 상부공원 조성 관련 비용 증가 : 하중 증가에 따른 골조 보강, 지상시설 추가 등
- 안전 시공비 추가 : 계측관리(지반침하 등), 동파방지열선, 자동화재탐지 등
- 기타 부속설비 추가 : 램프 열선, 주차유도관제, 고사양 CCTV 등
- 건설사업관리용역(감리) : 실제 투입인력 기준 실비정액가산식에 따른 대가 산정

라. 향후 추진일정

- 2023. 10월 : 기본계획 수립, 구 투자심사
- 2024. 2월 : 도시계획시설(공공공지·주차장) 중복결정 고시
- 2024. 3월 : 기존건물(세차장) 철거
- 2024. 7월 : 가산생활문화센터 철거
- 2024. 9월 : 임시 공영주차장 개방 운영
- 2025. 5월 : 구 재투자심사
- 2025. 6월 : 구의회 공유재산관리계획 변경안 심의
- 2025. 6월 : 도시계획시설(주차장) 실시계획 인가고시
- 2025. 7월 : 건설공사 착공

- 2026. 12월 : 건설공사 준공
- 2027. 1월 : 공영주차장 운영

마. 법적근거

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조
- 「서울특별시 금천구 공유재산 및 물품 관리조례」 제11조

바. 예산조치

- 2025년 : 2026년 본예산에 추가 사업비 2,762백만원 편성 예정

(단위 : 백만원)

재원별	총사업비	연차별 소요자원			비고
		2025년	2026년	2027년 이후	
계	9,166	6,404	2,762	—	
특교세	700	700	—	—	
구비	8,466	5,704	2,762	—	

☐ 설계개요

설계개요 및 면적개요

S = NONE

설 계 개 요

구 분	항 목	내 용
대지개요	공 사 명	가산동 생활권공원 지하공영주차장 기본 및 실시설계용역
	대 지 위 치	서울특별시 금천구 가산동 144-2번지 외 1필지
	대 지 면 적	903.50 m ²
	지역 / 지구	도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역, 공공공지, 주차장, 가로구역별 최고높이 제한지역, 장애물제한표면구역, 대공방어협조구역
건물개요	용 도	주차전용건축물
	건 축 면 적	37.83 m ²
	건 폐 율	4.19 % (37.83 / 903.50)
	용 적 륜	6.91 % (62.46 / 903.50)
	연 면 적	1,576.73 m ² (62.46m ² - 용적률 산정)
	구 조	철골구조
	층 수	지상2층, 지하2층
	정 화 조	-
	주 차 대 수	36면 (장애인주차 1면 포함)

면 적 개 요

구 분	층 별	용 도	면 적 M2	주차면수	건축면적	비 고
층별개요	지상 1층	계단실	31.23			
	지상 2층	계단실	31.23			
	지 상 층	소 계	62.46		37.83	
	지하 1층	주차장	771.93	17 면		
	지하 2층	주차장	742.34	19 면		
	지 하 층	소 계	1,514.27			
	합 계		1,576.73	36 면	37.83	

주 차 대 수

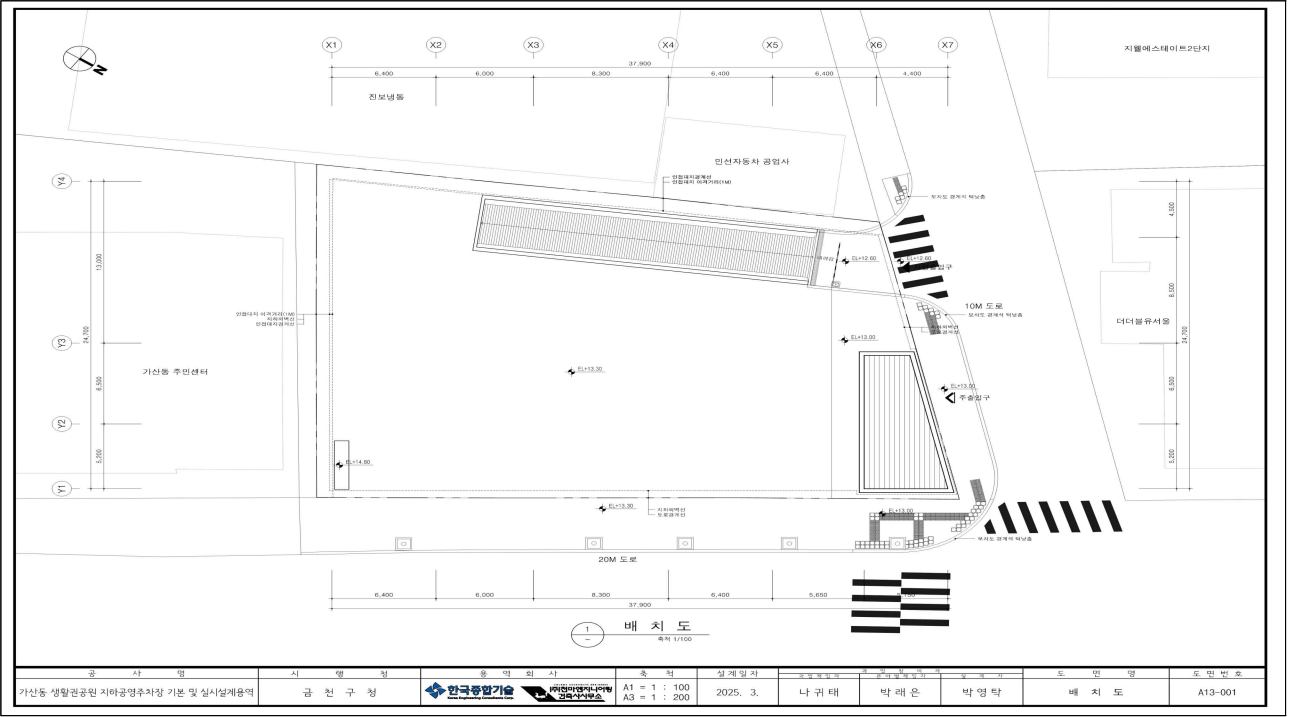
층	지하2층	지하1층
일 반 형	8	7(가쪽:2면)
확 장 형	7	9(가쪽:2면)
장 애 인	-	1
경 형	1	-
환경친화적	3	-
소 계	19	17
합 계	36	

대 지 면 적

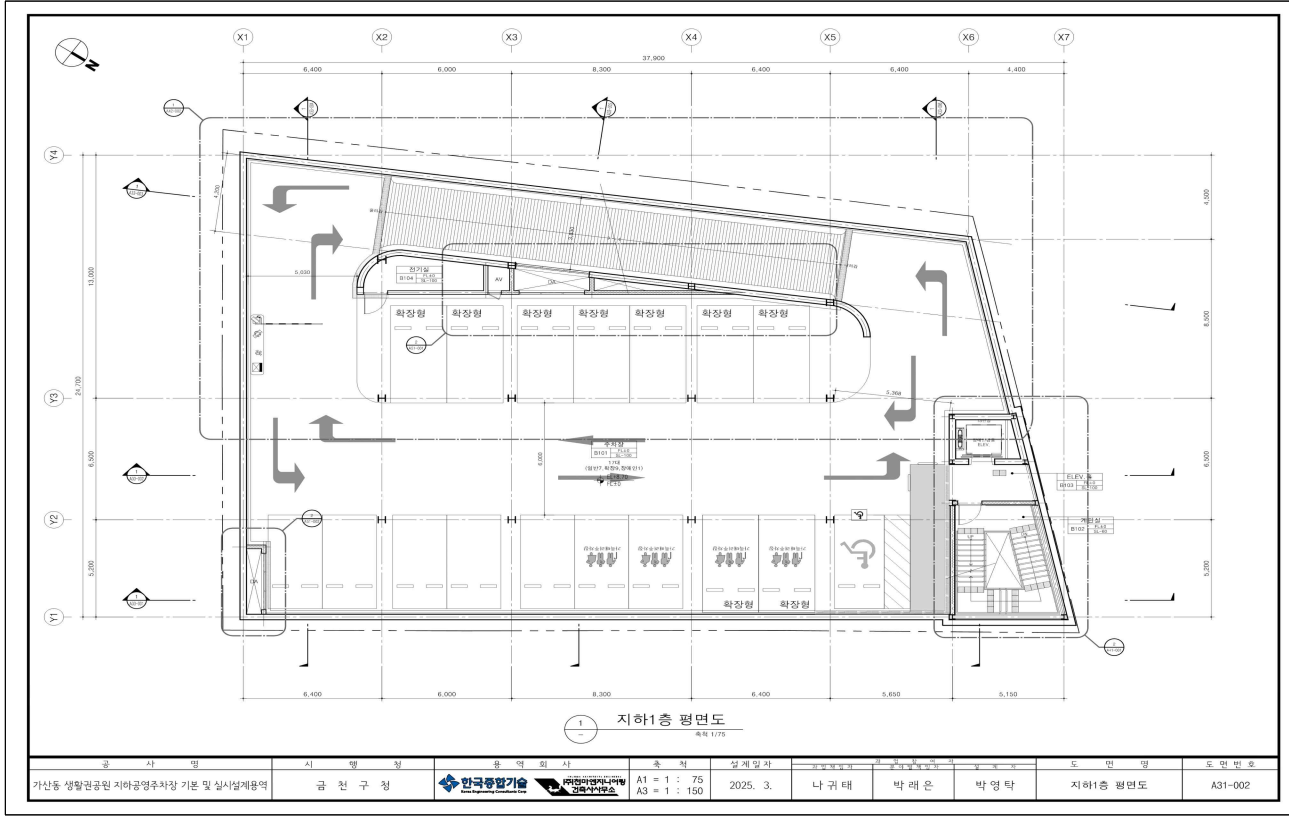
번호	지 번	면적 (m ²)
1	144-1 대	156.70
2	144-2 대	746.80
합계		903.50

공 사 명	시 행 행	용 역 의 사	속 직	설계일자	도 면 번 호
가산동 생활권공원 지하공영주차장 기본 및 실시설계용역	금 천 구 청	한국종합기술	A1 = NONE A3 = NONE	2025. 3.	A11-001

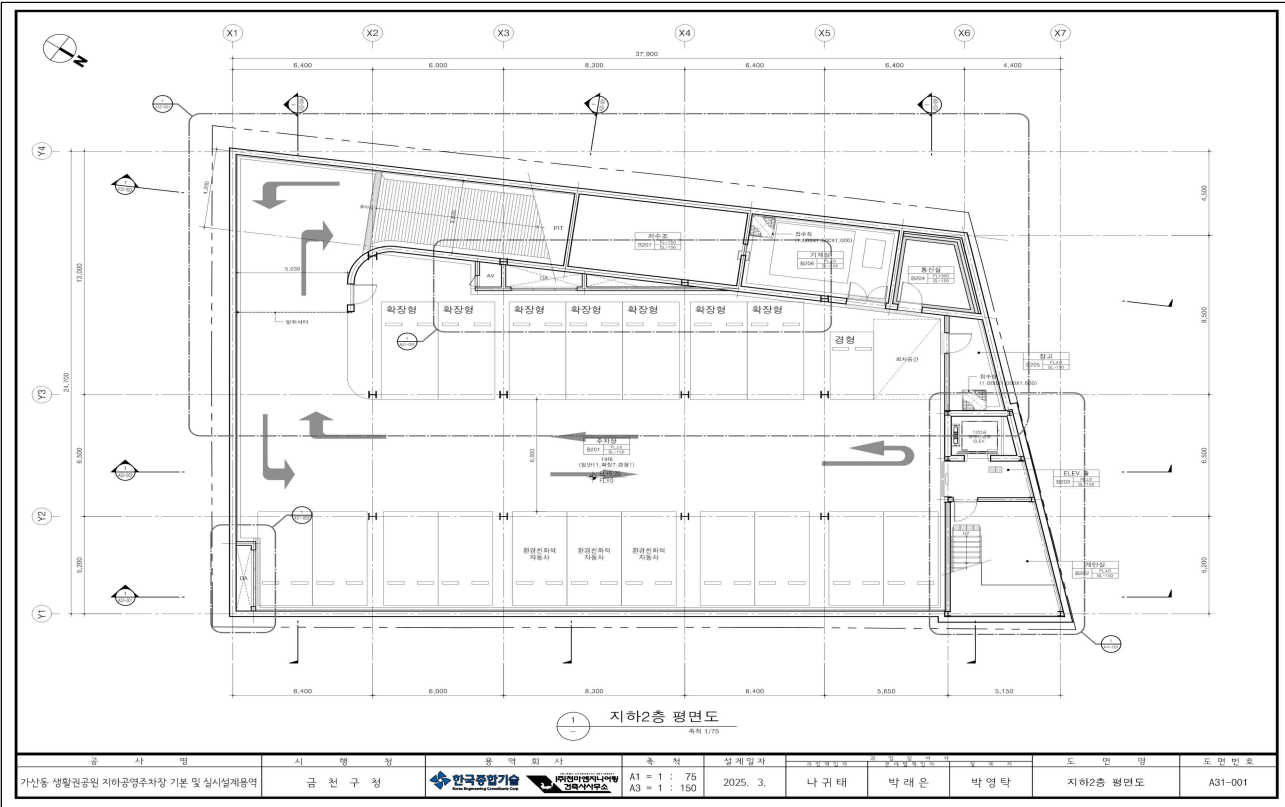
배치도



지하1층 평면도



지하2층 평면도



위치도



☐ 현장사진



□ 시흥5동 소규모 공영주차장 확대 건설사업(안) - 주차관리과

가. 목 적 : 저층 단독·다가구 주택이 밀집하여 주차난이 심각한 시흥5동 별장길 주변 주차환경 개선을 위하여 기존 지평식 공영주차장을 확대 건설하고자 함

나. 사업개요

- 사업기간 : 2024. 9. ~ 2026. 12.
- 위 치 : 시흥5동 917-5외 7필지
- 대지면적 : 1,523.2㎡(기존 831.8 + 매입 691.4)
- 사업내용 : 現지평식주차장과 연접한 6필지(691.4㎡) 협의매입 후 주차장 확대

※ 現지평식 공영주차장 현황

위 치	토지면적	주차면수	준공연도	지역 · 지구	소유주	주변현황
시흥5동 917-5, 17	831.8㎡ (251평)	33	1999	제2종일반주거지 역, 주차장	917-5 (서울시) 917-17(금천구)	별장길, 시흥5동청사

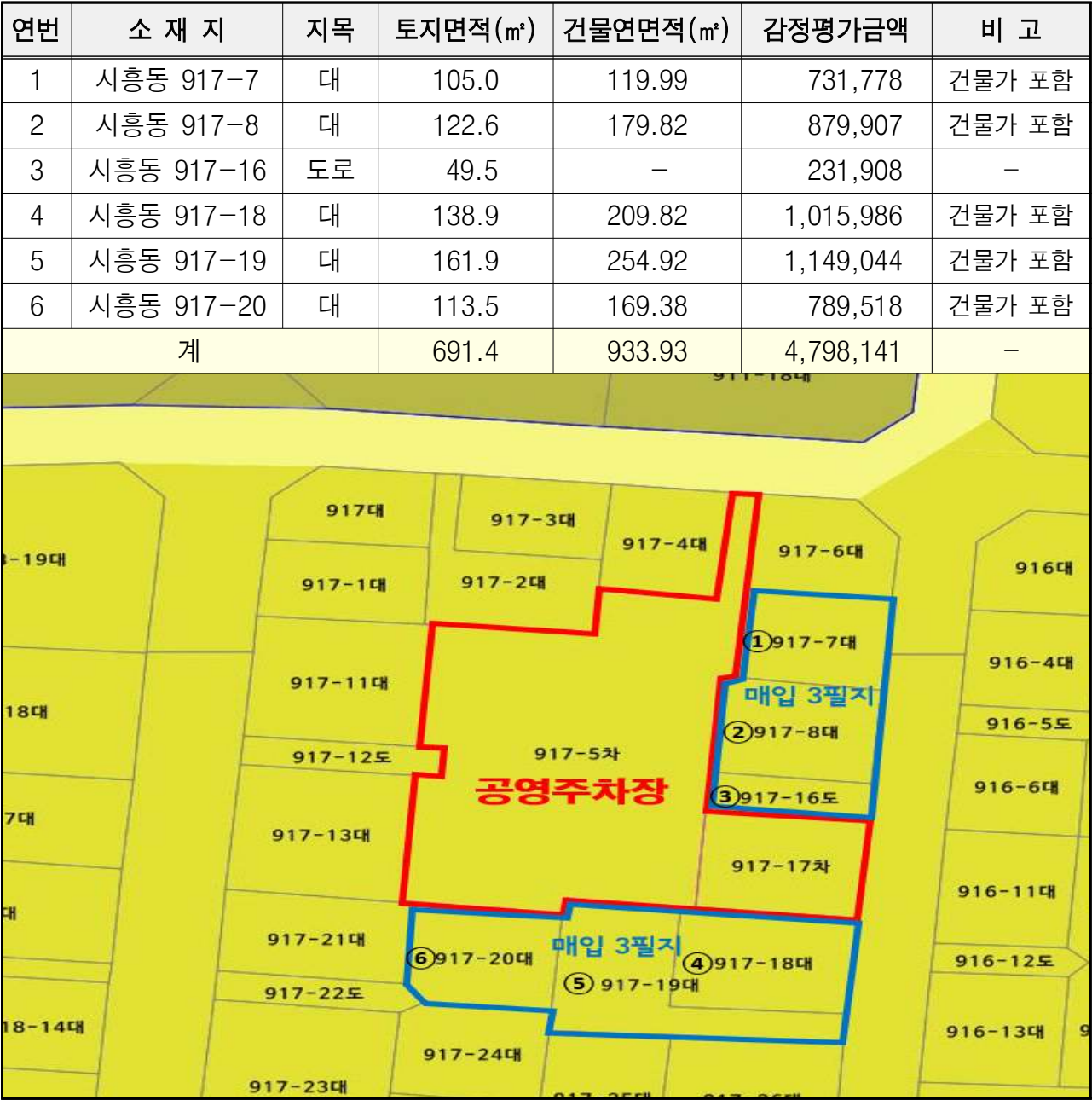
- 주차면수 : 57면(기존 33 + 증설 24)
- 소요예산 : 5,791,249천원 【사비 3,228,554(55.7%), 구비 2,562,695(44.3%)】

(단위 : 천원)

계	부동산매입비	설계비	공사비	감리비	부대경비
5,791,248	4,798,141	44,000	883,600	22,000	43,507

다. 추진계획

○ 부동산 매입계획



○ 주차장 조성공사 계획

(단위 : 천원)

소 재 지	규 모	공사내용	소요예산	비고
시흥동 917-5 외 7필지	토지 1,523.2㎡ 단독주택 933㎡	건물철거, 바닥포장, 담장공사 등	993,107	설계·감리비 포함

다. 향후 추진일정

- 2024. 9월 : 매입대상지 1차 부동산매매동의서 징구
- 2025. 2월 : 매입대상지 감정평가 실시
- 2025. 3월 : 매입대상지 2차 부동산매매동의서(감정평가금액 표시) 징구
- 2025. 4월 : 「2025년 서울시 주택가 공동주차장」 보조금 신규사업 신청
- 2025. 5월 : 구 공유재산심의회 심의, 구 투자심사
- 2025. 6월 : 구의회 공유재산관리계획안 심의
- 2025. 9월 : 2026년 예산편성안 제출
- 2026. 1월 : 부동산매매계약 체결
- 2026. 7월 : 기존주택 거주자 이전 완료 및 부동산 소유권 확보
- 2026. 8월 : 기존주택 해체 및 주차장 조성공사 (~ 2026. 12월)
- 2027. 1월 : 주차장 운영(금천구 시설관리공단)

라. 법적근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조
- 「서울특별시 금천구 공유재산 및 물품 관리조례」 제11조

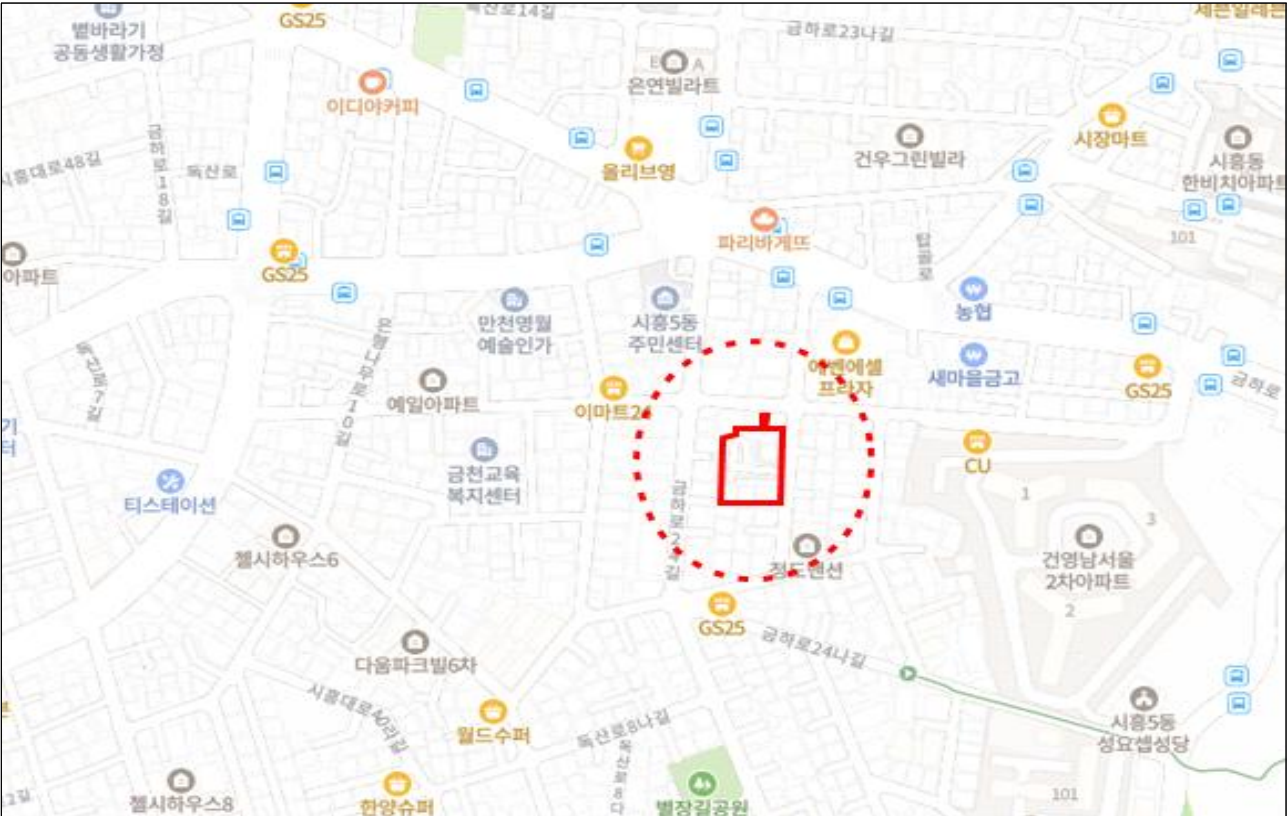
마. 예산조치

○ 2026년 : 총 사업비 5,791백만원 본예산 반영 예정

(단위 : 백만원)

재원별	총사업비	연차별 소요재원			비 고
		2025년	2026년	2027년 이후	
계	5,791	—	5,791	—	
시 비	3,228	—	3,228	—	
구비	2,563	—	2,563	—	

□ 위치도



□ 현장사진



3. 전문위원 검토보고 요지

가. 검토보고 : 전문위원 박병규

나. 검토의견

- 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 공유재산의 취득에 대해 구의회 의결을 받고자 하는 것임.
- 이 번 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안은 총 2건이며, 가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설계획 변경(안)과시흥5동 소규모 공영주차장 확대 건설사업(안)건임.
- 가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설건은 2023년 11월 제247회 정례회 시 가결된 안건으로 금년 실시설계 후 시설물의 기준가격이 30%를 초

과하여 변경계획을 재심의 받고자 하는 것으로 주요 사업비 증가 내역은 검토보고서 3페이지를 참고하여 주시기 바랍니다.

- 시흥5동 소규모 공영주차장 확대 건설사업(안)건은 시흥5동 주민센터 근처 기존 공영주차장과 연결한 도로부지를 포함한 6필지를 협의 매입후 주차장을 확대하여 기존 주차면수 33면에서 증설 24면을 확보하여 57면을 계획하고 있습니다.
- 사업대상지 300M 반경 내 주차장확보율은 60% 미만으로 주차 여건이 열악하며, 증설 1면당 사업비는 2억 4,100만원으로 추산하고 있고, 건물보상비 및 경비를 제외한 시비 60%를 지원 받음.
- 두 사업 모두 필요성은 있으나, 가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설계획의 경우 2023년 당시 실시설계 이전 단계였음을 고려하더라도, 금번 변경안에서 사업비가 33억7,900만원 증가한 이유에 대해서는 보다 구체적인 설명과 검토가 필요할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토론요지 : 생 략

6. 심사결과 : 수정가결

7. 기타 필요한 사항 : 없 음