

서울특별시 금천구 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획(안)

의안번호	2698
------	------

제출일자 : 2025. 5. 29.
제 출 자 : 금 천 구 청 장

1. 제안이유

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

2. 주요내용

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

[취득 재산 총괄표]

연번	사업명	소재지	토지		건물		비고
			필지	연면적	동	연면적	
합계			6	691.4	1	1,576.73	
1	가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설계획 변경(안)	가산동 144-1, 144-2	-	-	1	1,576.73	
2	시흥5동 소규모 공영주차장 확대 건설(안)	시흥동 917-7외 5필지	6	691.4	-	-	

가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설계획 변경인

- 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.

□ 사업개요

- 사업기간 : 2023. 7. ~ 2026. 12. (공사기간 2025. 7.~2026. 12.)
- 위 치 : 가산동 144-1, 144-2 (가산동주민센터 옆)
- 대지면적 : 903.5㎡(273평) ※ 대지취득 : 2022년 공원녹지과
- 건립규모 : 지하2층, 연면적 1,576.73㎡, 주차면수 36
- 소요예산 : 9,166백만원(특교세 700, 구비 8,466)
※ 2025년 기확보 예산 : 6,404백만원

□ 추진계획

- 변경내용 : 사업비 58% 증가
- 실시설계 전후 비교

구 분	타당성조사 (2023년)	실시설계 (2025년)	증 감
연면적	1,366㎡	1,576㎡	증 210㎡(16%)
주차면수	36	36	-
총사업비	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	

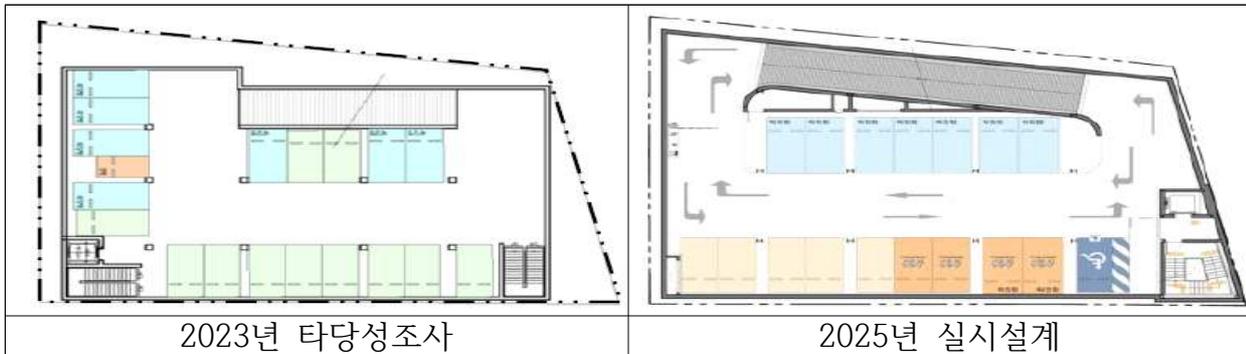
○ 주요사업비 변경현황

(단위 : 백만원)

구 분	2023년	2025년	증 감 액	증 감 률	비 고
합 계	5,787	9,166	증 3,379	58%	
설 계 비	333	339	증 6	2%	
공 사 비	4,920	7,695	증 2,915	66%	
감 리 비	496	1,039	증 543	110%	
기 타	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, 주차유도판제, 고사양 CCTV 등
- 건설사업관리용역(감리) : 실제 투입인력 기준 실비정액가산식에 따른 대가 산정

□ 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

□ 법적근거

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

□ 예산조치

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

(단위 : 백만원)

재원별	총사업비	연차별 소요재원			비 고
		2025년	2026년	2027년 이후	
계	9,166	6,404	2,762	-	
특교세	700	700	-	-	
구비	8,466	5,704	2,762	-	

위치도 및 현장사진

위치도 : 가산동 144-1외 1필지



현장사진 : 현재 임시 공영주차장으로 사용 중



시흥5동 소규모 공영주차장 확대 건설사업안

- **목 적** : 저층 단독·다가구 주택이 밀집하여 주차난이 심각한 시흥5동
 별장길 주변 주차환경 개선을 위하여 기존 지평식 공영주차
 장을 확대 건설하고자 함

□ 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 연결한 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	제2종일반주거 지역, 주차장	917-5 (서울시) 917-17(금천구)	별장길 시흥5동청사

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

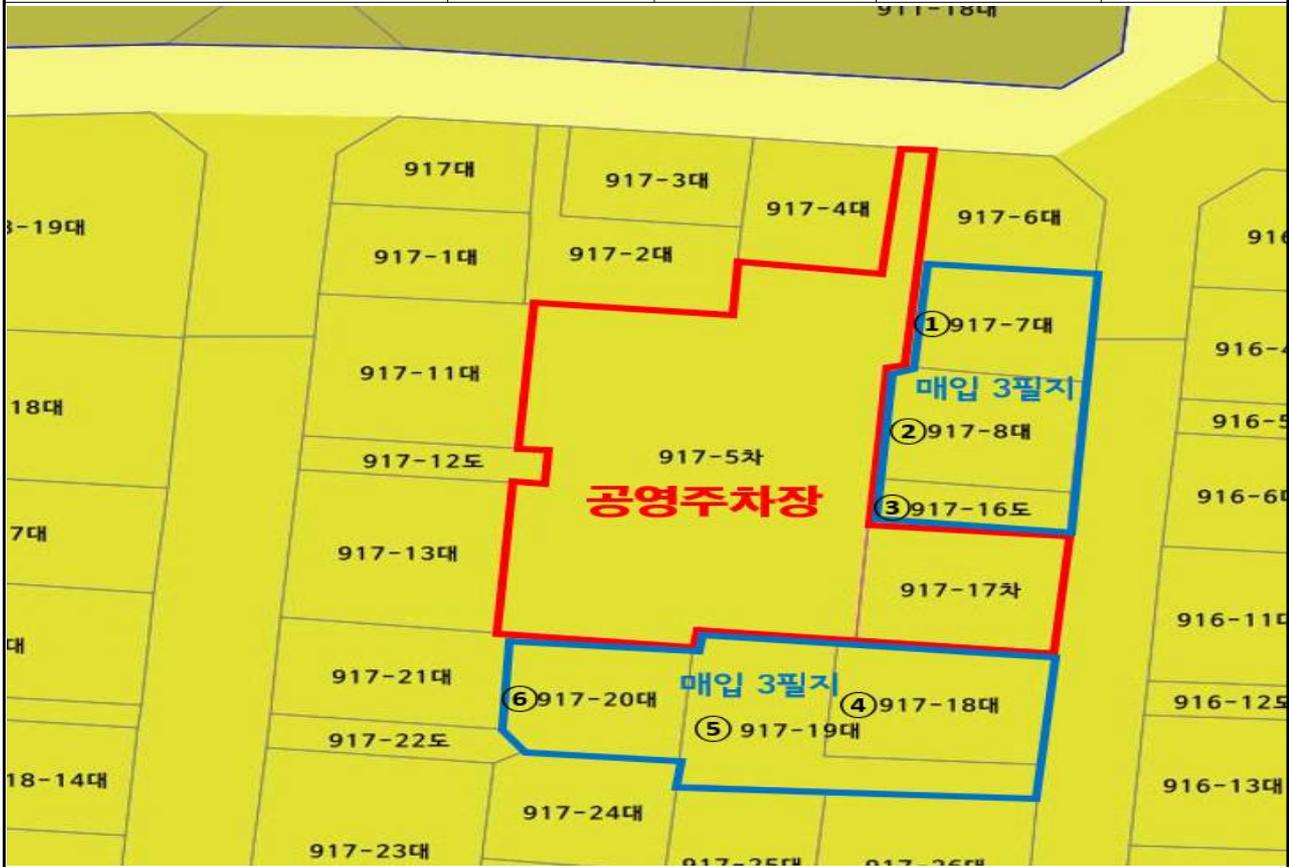
(단위:천원)

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

□ 추진계획

○ 부동산 매입계획

연번	소재지	지목	토지면적(㎡)	건물연면적(㎡)	감정평가금액	비고
1	시흥동 917-7	대	105.0	119.99	731,778	건물가 포함
2	시흥동 917-8	대	122.6	179.82	879,907	건물가 포함
3	시흥동 917-16	도로	49.5	-	231,908	-
4	시흥동 917-18	대	138.9	209.82	1,015,986	건물가 포함
5	시흥동 917-19	대	161.9	254.92	1,149,044	건물가 포함
6	시흥동 917-20	대	113.5	169.38	789,518	건물가 포함
계			691.4	933.93	4,798,141	-



○ 주차장 조성공사 계획

(단위 : 천원)

소재지	규모	공사내용	소요예산	비고
시흥동 917-5 외 7필지	토지 1,523.2㎡ 단독주택 933㎡	건물철거, 바닥포장, 담장공사 등	993,107	설계·감리비 포함

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)

법적근거

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

예산조치

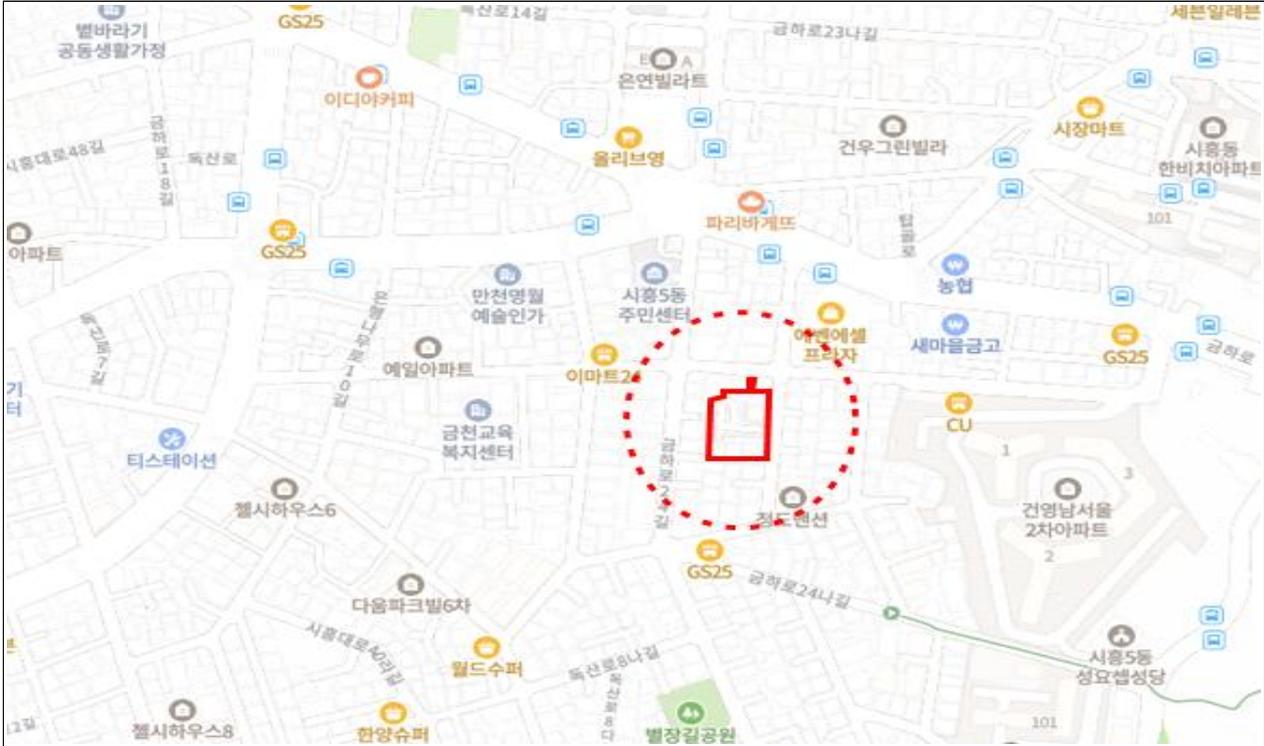
- 2026년 : 총 사업비 5,791백만원 본예산 반영

(단위 : 백만원)

재원별	총사업비	연차별 소요재원			비고
		2025년	2026년	2027년 이후	
계	5,791	-	5,791	-	
시비	3,228	-	3,228	-	
구비	2,563	-	2,563	-	

위치도 및 현장사진

□ 위치도 : 시흥동 917-7외 5필지



□ 현장사진



서울특별시 금천구 2025년도 제3차 수시분

공유재산관리계획(안)

- 가산동 환경 개선 및 주민 통행 안전에 기여할
가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설 변경(안)과
- 별장길 주변 주차난을 해소하고 쾌적한 주차환경 조성을 위한
시흥5동 소규모 공영주차장 확대건설(안)에 대하여

서울특별시 금천구 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획(안)을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획 계상 재산

- 가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설계획 변경(안)
 - 신 축 : 건물 1,576.73m²
- 시흥5동 소규모 공영주차장 확대 건설사업(안)
 - 매 입 : 토지 691.4m²(6필지)

2025년도 공유재산 관리계획 총괄표

(단위 : m^2 / 백만원)

구 분			현 재			금회 반영			합 계		
			건수	면적	금액	건수	수량 (면적)	금액	건수	수량 (면적)	금액
취득	계	토지				6	691.4	4,798	6	691.4	4,798
		건물	1	90.3	1,394	1	1,576.73	9,166	2	1,667.03	10,560
		기타									
	매입	토지				6	691.4	4,798	6	691.4	4,798
		건물									
	기부 채납	건물									
	교환	토지									
	신축	토지									
		건물	1	90.3	1,394	1	1,576.73	9,166	2	1,667.03	10,560
	증축	건물									
	기타	공작물									

2025년도 제3차 수시분 공유재산 취득대상 재산목록

(단위 : m²/ 백만원)

연번	구분	재산표시			추정가액	취득시기	취득사유	비고 (소관부서)
		종류	소재지	면적				
1	가산동 생활권공원 지하공영주차장 건설계획 변경(안)	건물	가산동 144-1,144-2	1,576.73	9,166	2026.12.	공영주차장 설치	주차관리과
2	시흥5동 소규모 공영주차장 확대 건설사업(안)	토지	시흥동 917-7	691.4	4,798	2026.7.	공영주차장 설치	주차관리과
		토지	시흥동 917-8					
		토지	시흥동 917-16					
		토지	시흥동 917-18					
		토지	시흥동 917-19					
		토지	시흥동 917-20					