

서구 가좌동 · 석남동 일원 공영주차장 입지선정 및 타당성조사 용역

- 요약보고서 -

2025. 1.



인천광역시 서구
Seogu Incheon Metropolitan City

제출문

인천서구청장 귀하

본 보고서를 귀 청로부터 의뢰받은 「서구 가좌동 · 석남동 일원
공용주차장 입지선정 및 타당성조사」의 최종보고서로 제출합니다.

2025. 1.

주식회사 정방종합엔지니어링
대표인 기원

목차 Contents

제 1 장 | 과업의 개요

제1절 과업의 배경 및 목적	3
제2절 과업의 범위 및 수행절차	6

제 2 장 | 사업지 현황분석 및 후보지선정

제1절 사업지 현황분석	9
제2절 후보지선정	13

제 3 장 | 기본계획

제1절 기본계획	61
----------------	----

제 4 장 | 사업 타당성 분석

제1절 사업비 산정	105
제2절 사업 타당성 분석	110

제5 장 | 사업시행방안

제1절 운영 및 관리방안	147
제2절 유사사례 검토	151
제3절 자원조달방안 및 단계별 시행계획	160

제6 장 | 종합 결론

제1절 종합 결론	169
-----------------	-----

제 1 장 과업의 개요

제1절 과업의 배경 및 목적

제2절 과업의 범위 및 수행절차

제 1 장 과업의 개요

제1절 과업의 배경 및 목적

1. 과업의 명칭

- 서구 가좌동 · 석남동 일원 공영주차장 입지선정 및 타당성조사 용역

2. 과업의 배경

- 서구 가좌동 · 석남동 일원 심각한 주차공간 부족 문제 해소와 급증하는 주차수요에 대비하여 공영주차장 확충계획이 필요하며,
- 무분별한 주차장 조성을 지양하고 객관적이고 체계적인 분석을 통한 실현 가능한 구체적인 계획이 필요한 실정

3. 과업의 목적

- 이에 따라 공영주차장 입지여건, 이용수요, 시설규모 등 기본현황 조사를 통해 사업의 타당성을 면밀히 분석하여 사업 대상지를 선정하고 사업시행을 위한 기본계획을 수립하는데 목적이 있음

제2절 과업의 범위 및 수행절차

1. 과업의 범위

1) 공간적 범위

- 대지위치 : 인천광역시 서구 구도심 일원 (가좌동 · 석남동 일원)

〈표 1-1〉 공간적 범위

행정동	면적	행정동	면적	행정동	면적
검암경서동	13.95	신현원창동	9.87	검단동	8.10
연희동	9.48	석남1동	1.10	불로대곡동	10.79
청라1동	2.45	석남2동	2.71	원당동	2.62
청라2동	4.98	석남3동	1.46	당하동	2.38
청라3동	13.15	가좌1동	4.34	오류왕길동	17.11
가정1동	2.44	가좌2동	0.73	마전동	1.13
가정2동	1.29	가좌3동	1.94	아라동	3.98
가정3동	0.58	가좌4동	1.91	인천 서구	118.49

〈그림 1-1〉 위치도



2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2024년 ~ 2026년
- 과업수행기간 : 착수일로부터 240일(8개월)

3) 내용적 범위

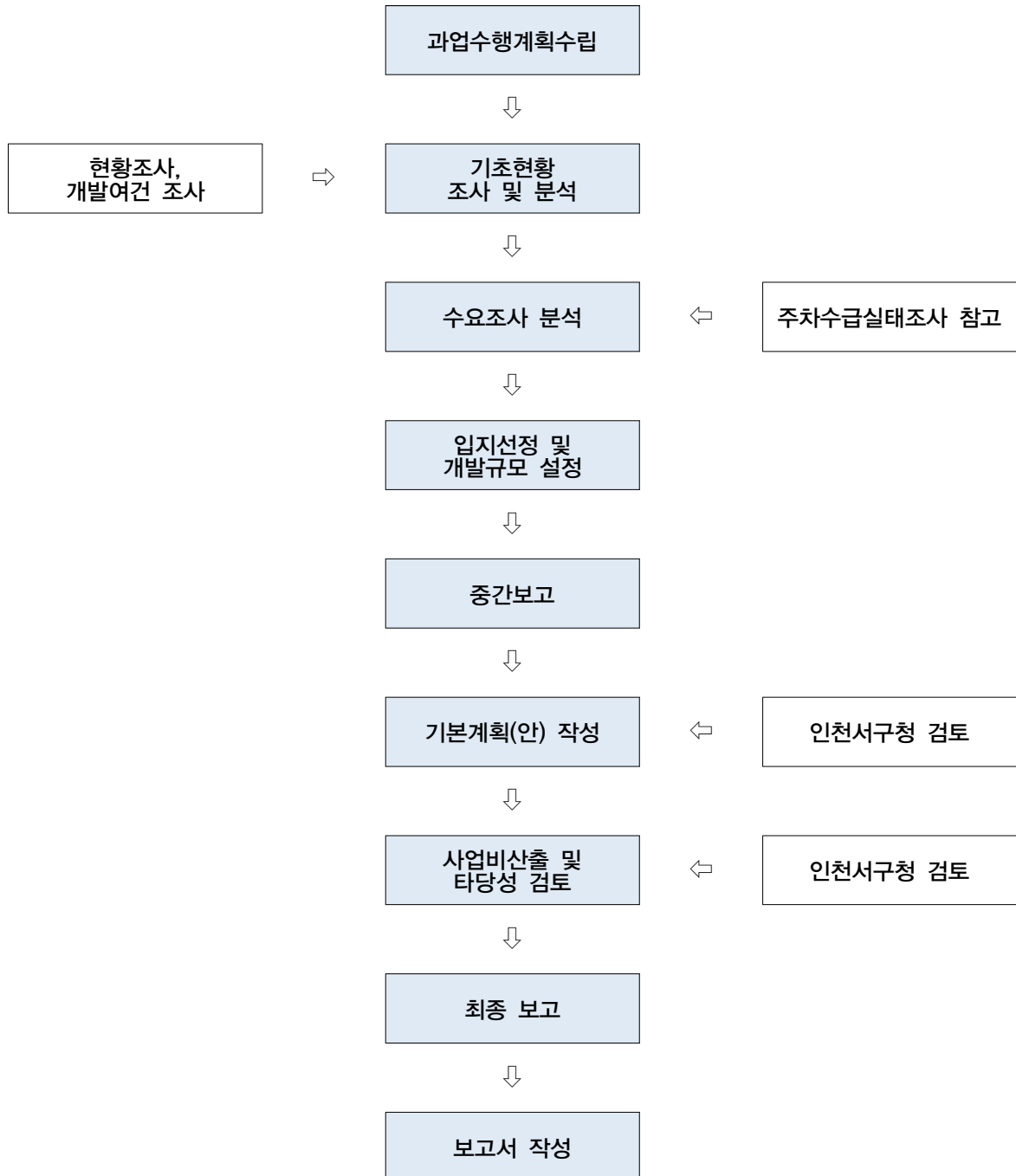
〈표 1-2〉 내용적 범위

구 분	내 용
기본현황 조사 및 분석	<ul style="list-style-type: none"> • 자연환경(기상, 기후, 지형, 지질, 수계, 식생, 경관, 토지이용현황 등) • 인문·사회경제적 환경(인구 및 산업구조, 토지이용, 자동차, 도로, 교통 현황 등) • 관내 주차시설 현황(관내 주차시설의 용도, 규모, 이용실태 등) • 관련규정 및 상위계획 검토
수요조사 분석	<ul style="list-style-type: none"> • 기본현황 조사를 분석하여 건립 당위성 검토·제시 • 현재의 공영주차장 수요를 추정하여 장래 수요량 예측 • 교통수단별, 권역별 수요 예측을 통한 단계별 공급계획 • 합리적이고 신뢰성이 있는 방법으로 수요예측
입지규모 및 개발규모 설정	<ul style="list-style-type: none"> • 입지선정 • 개발규모 설정
기본계획(안) 작성	<ul style="list-style-type: none"> • 구역계 설정 • 기본방향 설정 • 토지이용구상 • 교통·동선체계 구상 • 녹지체계 구상 • 시설물 배치계획 구상 및 시설계획 구상
사업비산출	<ul style="list-style-type: none"> • 소요사업비 검토 • 유지관리방안 검토
타당성 검토	<ul style="list-style-type: none"> • 기술적 타당성 • 경제적 타당성 • 재원조달 방안
사업시행방안	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행주체 검토 • 조직 및 인력 구성 • 민간참여(SPC 설립 등)에 대한 타당성 검토 • 단계별 시행계획 수립 • 공영주차장 관리운영방안 검토 • 타당성조사 결과 요약

2. 과업의 수행절차

- 본 과업은 공영주차장 입지선정 및 타당성조사를 목적으로 하고 있으며 수행절차는 아래와 같음

〈표 1-3〉 과업의 수행절차



제 2 장 사업지 현황분석 및 후보지선정

	제1절 사업지 현황분석
	제2절 후보지선정

제 2 장 사업지 현황분석 및 후보지선정

제1절 사업지 현황분석

1. 사업지 현황분석

가. 후보지 위치 및 면적

- 국·공유지 현황조사 및 주차수급실태조사 결과 21개의 후보지를 선정하였음
- 21개 후보지의 위치 및 면적은 다음과 같음

〈표 2-1〉 후보지 위치 및 면적 요약

구분	연번	명칭	위치	규모 (㎡)	조성면적 (㎡)	형식	주간 수급률	야간 수급률	주차면 (예상)
가정동	1	봉오재공원	602-17	21,281.9	2,500	지평식	0	0	80
	2	콜롬비아공원	529	5,960	2,900	지하1층	43.1	32.8	90
	3	가정공원	494	6,611.9	3,000	지하1층	35.7	27.8	93
	4	완충녹지	가정사거리	11,189.3	3,000	지평식	0	0	98
가좌동	5	가좌근린공원	219	8,939	3,000	지하1층	9.5	6.5	93
	6	가좌공원	339	7,280	3,000	지하1층	16.1	13.6	93
	7	가좌울공원	354	1,920	1,920	지하1층	20.2	13.2	60
	8	진주체육공원	30-130	9,106	3,000	지하1층	11.3	8.0	93
	9	건지공원	198-11	7,988.4	3,000	지하1층	83.0	59.8	93
	10	가좌어린이공원	산5-1	5,539	3,000	지하1층	46.2	46.2	93
석남동	11	신촌공원	521-1	6,611.9	3,000	지하1층	17.4	12.3	93
	12	국공유지	515-3	1,362	-	지평식	17.4	12.3	54
	13	노후주택	171-4	1,120	-	지평식	19.3	10.2	44
	14	석남이음숲	미조성지	219,885	3,000	지하1층	43.9	37.9	93
	15	석남이음숲	시점부	219,885	3,000	지하1층	21.6	23.7	93
	16	천마초등학교	295-13	15,241	3,000	지하1층	40.1	26.0	93
신원동	17	원산근린공원	196	96,547	3,000	지하1층	34.7	24.0	93
	18	석남이음숲	원산근린공원 인접	219,885	3,000	지하1층	34.7	24.0	93
원당동	19	검단산사박물관	824-11	10,269	3,000	지하1층	127.0	131.1	93
	20	원당 119센터	854-1	972	-	건축물	62.5	51.7	30
마전동	21	공영주차장	노외주차장	2,171	5,400	공작물	44.1	50.6	177



〈그림 2-1〉 대상지 위치도

나. 후보지 우선순위 선정기준

- 국·공유지 현황조사 및 주차수급실태조사 결과 21개 후보지를 선정함
- 주차수요, 접근성, 규모, 현황분석, 준공시기, 사업추진 문제점 등을 고려하여 부적합 후보지 제외 및 우선순위를 선정함
- 지역특성을 반영하여 가감점을 적용함(최근 주차장 폐쇄지역은 가점 적용, 신설 주차장 인접 지역은 감점 적용)

〈표 2-2〉 후보지 우선순위 선정기준

구분		5점	4점	3점	2점	1점	0점	평가비율
수급 실태	주차수요(대)	500대 초과	400~500대	300~400대	200~300대	100~200대	100대 미만	10%
	주차과부족(면)	500대 초과	400~500대	300~400대	200~300대	100~200대	100대 미만	10%
	주차수급률(%)	20% 미만	20~40%	40~60%	60~80%	80~100%	100% 초과	5%
	불법주차율(%)	80~100%	60~80%	40~60%	20~40%	20% 미만	—	5%
사업 계획	면적(㎡)	3,000이상	2,500~3,000	2,000~2,500	1,500~2,000	1,000~1,500	1,000미만	10%
	공급면수(면)	100면이상	90~100면	80~90면	70~80면	60~70면	60면미만	10%
	공사비(억원)	50억이하	50~100억	100~150억	150~200억	200억이상	—	10%
행정 계획	이용현황	주차장	국공유지	완충녹지	—	공원, 학교	—	10%
	준공시기	—	—	20년 이상	10~20년	3~10년	3년미만	10%
	도시관리계획 변경	필요없음	—	중복결정 (녹지+주차장)	중복결정 (공원+주차장) , (학교+주차장)	—	—	20%

다. 도시공원내 지하주차장 조성 세부기준(인천광역시 공원조성과)

- 3,000㎡ 이상 도시공원에 지하주차장 조성 가능
- 1,500㎡~3,000㎡ 미만 도시공원의 경우 세부조건 충족시 설치 가능

검 토 사 항		세 부 기 준
지하주차장 조성면적		<ul style="list-style-type: none"> ○ 3,000㎡ 이상 도시공원 ○ 1,500㎡ 이상 ~ 3,000㎡ 미만 공원의 경우 조건 충족 시 가능
1,500㎡이상 ~ 3,000㎡미만 설 치 조 건	필요성 전제조건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원 주변 주차확보 대안 없는 경우 지하주차장 조성 검토 (주차수급 데이터 등 객관적 자료 제시) ○ 리모델링 포함 조성된 지 10년 경과된 노후공원 대상 ○ 주차장 도보권 100m 거주 세대 70% 이상 동의
	안전성 확보	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통성검토 선행의무 및 출구·입구 동선 분리 등 공원이용자 안전성 확보 추가 ○ CCTV, 채광, 환기시설, 비상호출 시스템, 주차유도시스템, 소방 장비 설치 ○ 어두운 내부, 청소, 안전 등 고려한 관리 방안 제시 ○ 집중호우를 대비한 침수 등 재난 예방계획 수립 ○ 출입구는 유치원, 초등학교, 특수학교, 노인복지시설 등의 출입구로부터 20m 이내 설치 불가 ○ 공원주변 주진입로 보행환경 개선(노상주차 불가) ○ 지하주차장 주차벽면, 주차라인 등의 색채 디자인을 밝고 경쾌한 이미지가 되도록 경관 및 색채 전문가의 의견을 반영하여 우범화되지 않도록 할 것
	상부 공원조성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 적정 사업비 투자로 기존 공원보다 질적 향상된 공원조성 ○ 녹지 강화를 위해 기존 시설물보다 적게 시설 설치(계단실, 차량램프, 채광창, 환기구 최소화)
	기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하주차장 최상단부는 2m 이상 복토, 배수가 잘 되도록 인공 지반 조성 ○ 주차장 모든 시설(주차관리실, 엘리베이터, 기계실 등 부대시설)은 지하에 설치 ○ 지상부 노출이 불가피한 시설(환기구, 계단 등)은 차폐식재, 환경 조각화 등으로 부정적인 시각요소 완화 ○ 접근이 어려운 지하주차장 상부 녹지대는 관수 계획 별도 수립
	지하주차장 설치 제외 대상 공원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 역사적·문화적 가치가 있고 시민 이용도가 높은 공원 ○ 지하주차장 조성 대상지가 상습 침수 지역에 해당할 경우 조성 제외(관련자료 제출)

제2절 후보지선정

1. 사업지 입지선정

가. 가정동 봉오재공원

(1) 주차수요분석 위치도

○ 가정동 가정공원의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-2〉 가정동 봉오재공원 위치도

(2) 장·단점

- 사업대상지 좌측 염곡로변 교통 악영향으로 진·출입이 어려움
- 남측 완충녹지변 진·출입 가능하지만, 주차장법에 따라 설치 불가함
(시행규칙 제5조(교차로 가장자리, 도로 모퉁이 5m이내 주차장 출입구 설치불가))
- 지하암반이 예상되고 공원시설을 허용범위 내(32.52%, 6,920.14m²)에서 공원조성계획 변경을 통한 공원내 지평식 주차장으로 계획함

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-3〉 가정동 봉오재공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
314.5	222	407	314.5	222	407
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
0	0	0	100.0	100.0	100.0
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지평식)		2,500㎡	80면	10억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 0.1억원

[행정절차]				
현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	2014년	공원조성계획 변경	1년 이상	서측 20m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 29점으로 14순위임

〈표 2-4〉 가정동 봉오재공원 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수
지표	314.5대	314.5대	0%	100%	2,500㎡	80면
점수	3	3	2.5	2.5	4	3

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	10억원	공원	2014년	중복결정	-	-	14순위
점수	5	1	1	4			29

나. 가정동 콜롬비아공원

(1) 주차수요분석 위치도

○ 가정동 콜롬비아공원의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-3〉 가정동 콜롬비아공원 위치도

(2) 장·단점

- 정서진 중앙시장 공영주차장(76면) 부족에 따른 주차장 추가 설치임
- 기존 공영주차장 부지와 콜롬비아공원 일부를 합병하여 지하1층에 119면 추가하여 총 195면 공급 가능함
- LH 루원시티 도시개발사업 완료에 따른 공원 이관 예정임

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-5〉 가정동 콜롬비아공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)
435	188	247	273	107	166
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
37.9	43.1	32.8	68.2	62.8	73.7
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		2,900㎡	90면	90억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	1975년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	서측 10m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 29점으로 14순위임

〈표 2-6〉 가정동 콜롬비아공원 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	435대	273대	37.9%	68.2%	2,900㎡	90면	
점수	4	2	2	2	4	3	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	90억원	공원	1975년	중복결정	-	-	14순위
점수	4	1	3	4			29

다. 가정동 가정공원

(1) 주차수요분석 위치도

○ 가정동 가정공원의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-4〉 가정동 가정공원 위치도

(2) 장·단점

- 가정공원 내부에 노인정 및 어린이 물놀이장이 설치되어 있어 주차장 설치시 기존시설 철거 및 신축에 따른 매몰비용이 과다함
- 주차장 가용부지 면적이 협소함

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-7〉 가정동 가정공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
383.5	336	431	260.5	213	308
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
31.8	35.7	27.8	72.1	68.5	75.7
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]				
현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	1989년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	북측 10m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 30점으로 13순위임

〈표 2-8〉 가정동 가정공원 종합평가

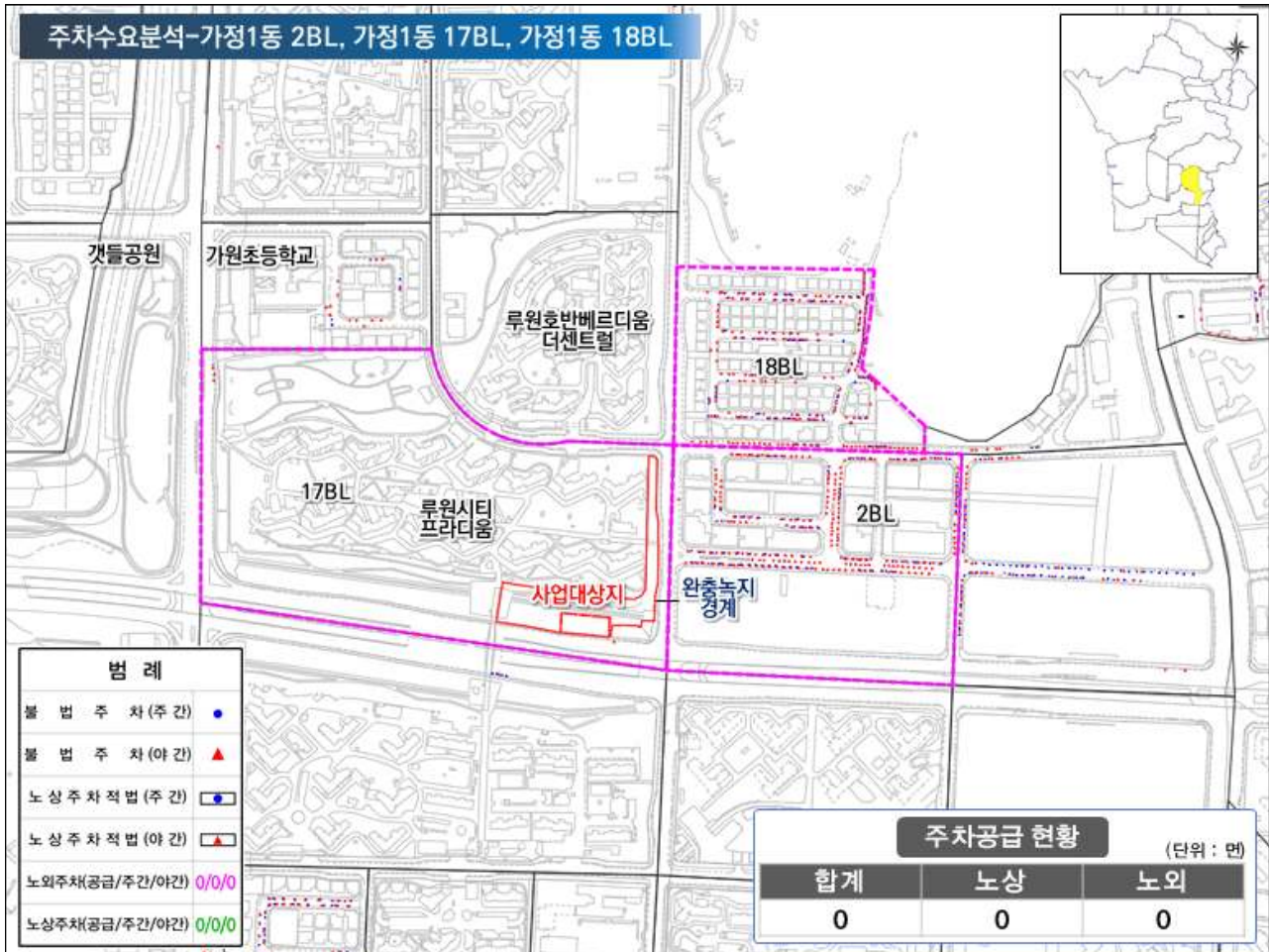
구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수
지표	383.5대	260.5대	31.8%	72.0%	3,000㎡	93면
점수	3	2	2	2	5	4

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	공원	1989년	중복결정	-	-	13순위
점수	4	1	3	4			30

라. 가정동 완충녹지(가정사거리)

(1) 주차수요분석 위치도

○ 가정동 완충녹지(가정사거리)의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-5〉 가정동 완충녹지(가정사거리) 위치도

(2) 장·단점

- 동측 지하에 7호선 청라연장선 정거장 신설 예정으로 현재 공사중임
- 남측 봉오대로변 방음벽이 설치되어 있어 진출입구 설치가 불가함
(가정공공주택지구 환경영향평가 결과에 따라 도로변 소음 방지를 위해 설치)
- 2028년 지하철 공사 완료 후지하에 조성될 지하철구조물 간섭을 피해서 지상 완충녹지 공간에 지평식 주차장으로 계획

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-9〉 가정동 완충녹지(가정사거리) 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=(A+B)/3)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/3)	주간(A)	야간(B)
211.3	223	411	211.3	223	411
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
0	0	0	100	100.0	100.0
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
완충녹지(지평식)		3,000㎡	98면	13억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 0.1억원

[행정절차]				
현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
완충녹지	2028년	중복결정(완충녹지+주차장)	1년 이내	동측 20m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 32점으로 5순위임

〈표 2-10〉 가정동 완충녹지(가정사거리) 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수
지표	211.3대	211.3대	0%	100%	3,000㎡	98면
점수	2	2	2.5	2.5	5	4

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	13억원	완충녹지	2028년	중복결정	-	-	5순위
점수	5	3	0	6			32

라. 가좌동 가좌근린공원

(1) 주차수요분석 위치도

- 가좌동 가좌근린공원의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-6〉 가좌동 가좌근린공원 위치도

(2) 장 · 단점

- 가좌근린공원 내부에 가좌2동 경로당이 설치되어 있어 주차장 설치시 기존시설 철거 및 신축에 따른 매몰비용이 과다함
- 주차장 가용부지 면적이 협소함

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-11〉 가좌동 가좌근린공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)
363	148	215	335	134	201
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
8.0	9.5	6.5	92.4	91.2	93.5
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]				
현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	2002년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	북측 5m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 32점으로 5순위임

〈표 2-12〉 가좌동 가좌근린공원 종합평가

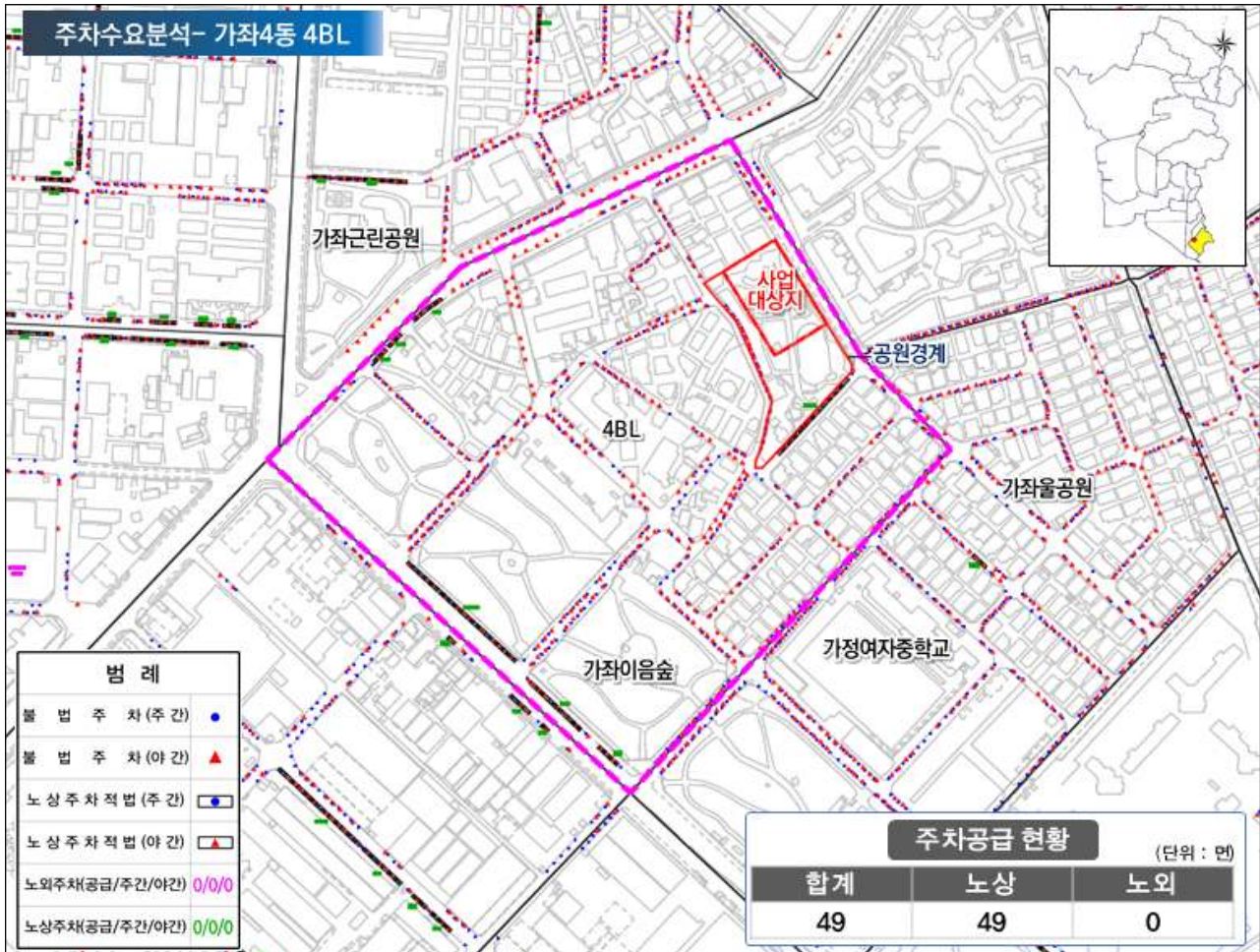
구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수
지표	363대	335대	8.0%	92.4%	3,000㎡	93면
점수	3	3	2.5	2.5	5	4

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	공원	2002년	중복결정	-	-	5순위
점수	4	1	3	4			32

마. 가좌동 가좌공원

(1) 주차수요분석 위치도

○ 가좌동 가좌공원의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-7〉 가좌동 가좌공원 위치도

(2) 장·단점

○ 가좌공원 남측에 가좌4동 노인정 및 치안센터가 설치되어 있으며 기존시설물을 고려하여 북측 지하에 주차장을 계획함

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-13〉 가좌동 가좌공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B))	주간(A)	야간(B)
665	304	361	567	255	312
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
14.8	16.1	13.6	88.1	86.5	89.8
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	1983년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	동측 10m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 36점으로 1순위임

〈표 2-14〉 가좌동 가좌공원 종합평가

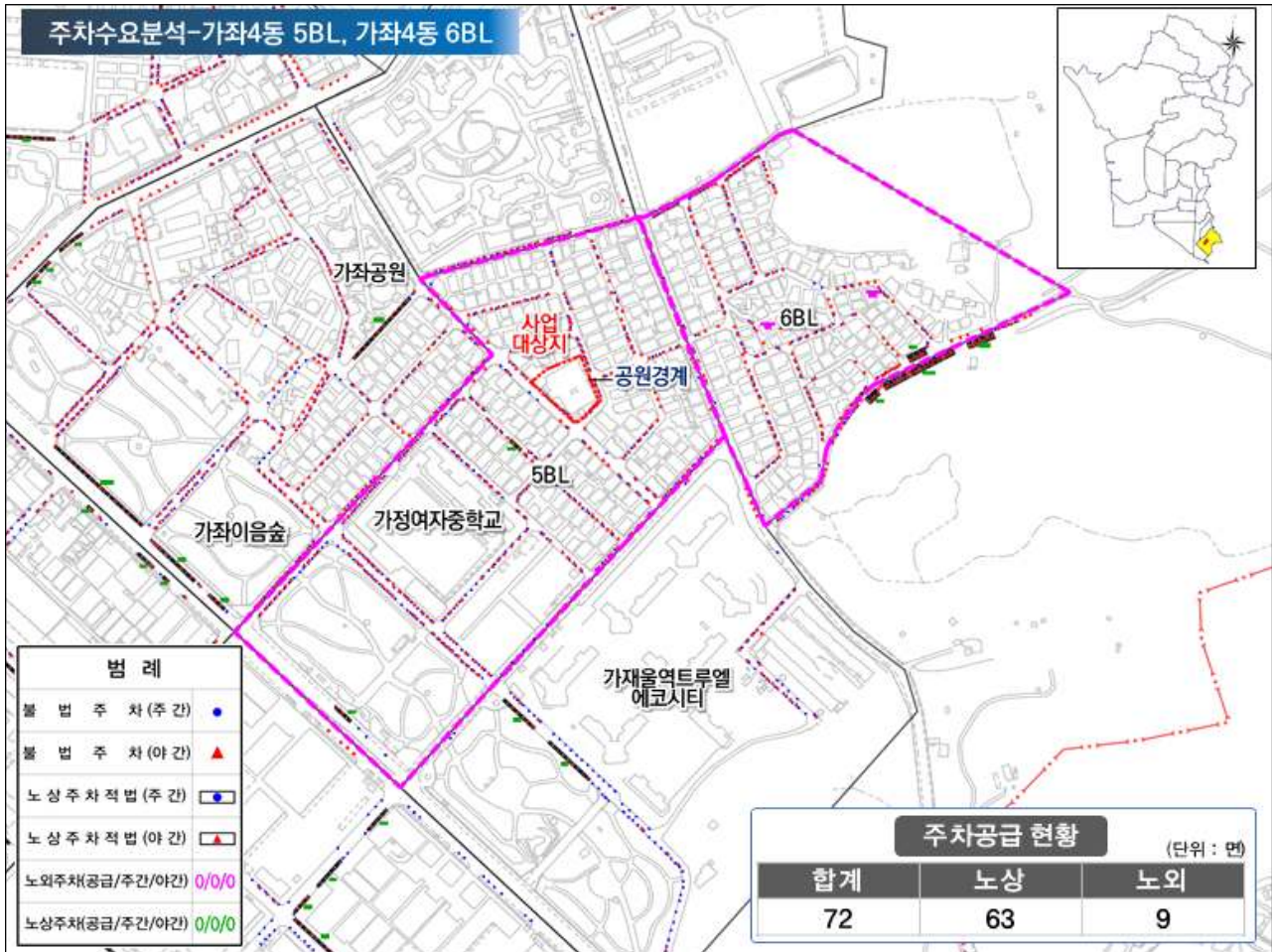
구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	665대	567대	14.8%	88.1%	3,000㎡	93면	
점수	5	5	2.5	2.5	5	4	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	공원	1983년	중복결정	-	-	1순위
점수	4	1	3	4			36

바. 가좌동 가좌울공원

(1) 주차수요분석 위치도

○ 가좌동 가좌울공원의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-8〉 가좌동 가좌울공원 위치도

(2) 장·단점

○ 가좌울공원은 타 후보지에 비해 공원면적이 협소하여 주차공급 면수가 60면으로 상대적으로 주차개선 효과가 저조할 것으로 예상됨

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-15〉 가좌동 가좌울공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
501	448	554	429	376	482
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
16.7	20.2	13.2	86.6	86.3	86.9
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		1,920㎡	60면	60억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]				
현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	1983년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	동측 5m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 29점으로 14순위임

〈표 2-16〉 가좌동 가좌울공원 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수
지표	501대	429대	16.7%	86.6%	1,920㎡	60면
점수	5	4	2.5	2.5	2	1

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	60억원	공원	1983년	중복결정	-	-	14순위
점수	4	1	3	4			29

사. 가좌동 진주체육공원

(1) 주차수요분석 위치도

○ 가좌동 진주체육공원의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-9〉 가좌동 진주체육공원 위치도

(2) 장·단점

- 주변도로와 높이차이(3m)가 있어 자연식 쌓기 형태의 외곽 구조물로 둘러싸여져 있어 차량진·출입이 어렵고 지하암반이 예상됨
- 기존 체육시설(테니스장 등)의 철거 및 신축에 따른 매몰비용이 과다하며, 주차장 가용부지면적이 협소함
- 건지초등학교 어린이보호구역 지정으로 폐쇄된 노상주차장 반경 400m에 입지한 후보지로 2점 가점함

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-17〉 가좌동 진주체육공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
309	255	363	281	227	335
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
9.6	11.3	8.0	90.5	89.1	92
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]				
현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	2005년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	남측 5m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 32점으로 5순위임

〈표 2-18〉 가좌동 진주체육공원 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수
지표	309대	281대	9.6%	90.5%	3,000㎡	93면
점수	3	2	2.5	2.5	5	4

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	공원	2005년	중복결정	-	2	5순위
점수	4	1	2	4			32

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-19〉 가좌동 건지공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=(A+B)/3)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/3)	주간(A)	야간(B)
327.7	415	568	105	81	234
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
71.4	83.0	59.8	37.6	34.6	40.6
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	1990년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	남측 20m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 32점으로 5순위임

〈표 2-20〉 가좌동 건지공원 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	327.7대	105대	71.4%	37.6%	3,000㎡	93면	
점수	3	1	1	1	5	4	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	공원	1990년	중복결정	-	5	5순위
점수	4	1	3	4			32

자. 가좌동 가좌어린이공원

(1) 주차수요분석 위치도

○ 가좌동 가좌어린이공원의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-11〉 가좌동 가좌어린이공원 위치도

(2) 장 · 단점

- 현재 공원조성을 위한 도시관리계획 행정절차 진행 중임
- 공원조성계획에 주차장 반영시 타 후보지와 같은 기존시설 리모델링 공사가 필요없어 사업비 중복투자 방지 가능

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-21〉 가좌동 가좌어린이공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)
372	186	186	200	100	100
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
46.2	46.2	46.2	55.6	56.5	54.8
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	2026년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	남측 30m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 25점으로 19순위임

〈표 2-22〉 가좌동 가좌어린이공원 종합평가

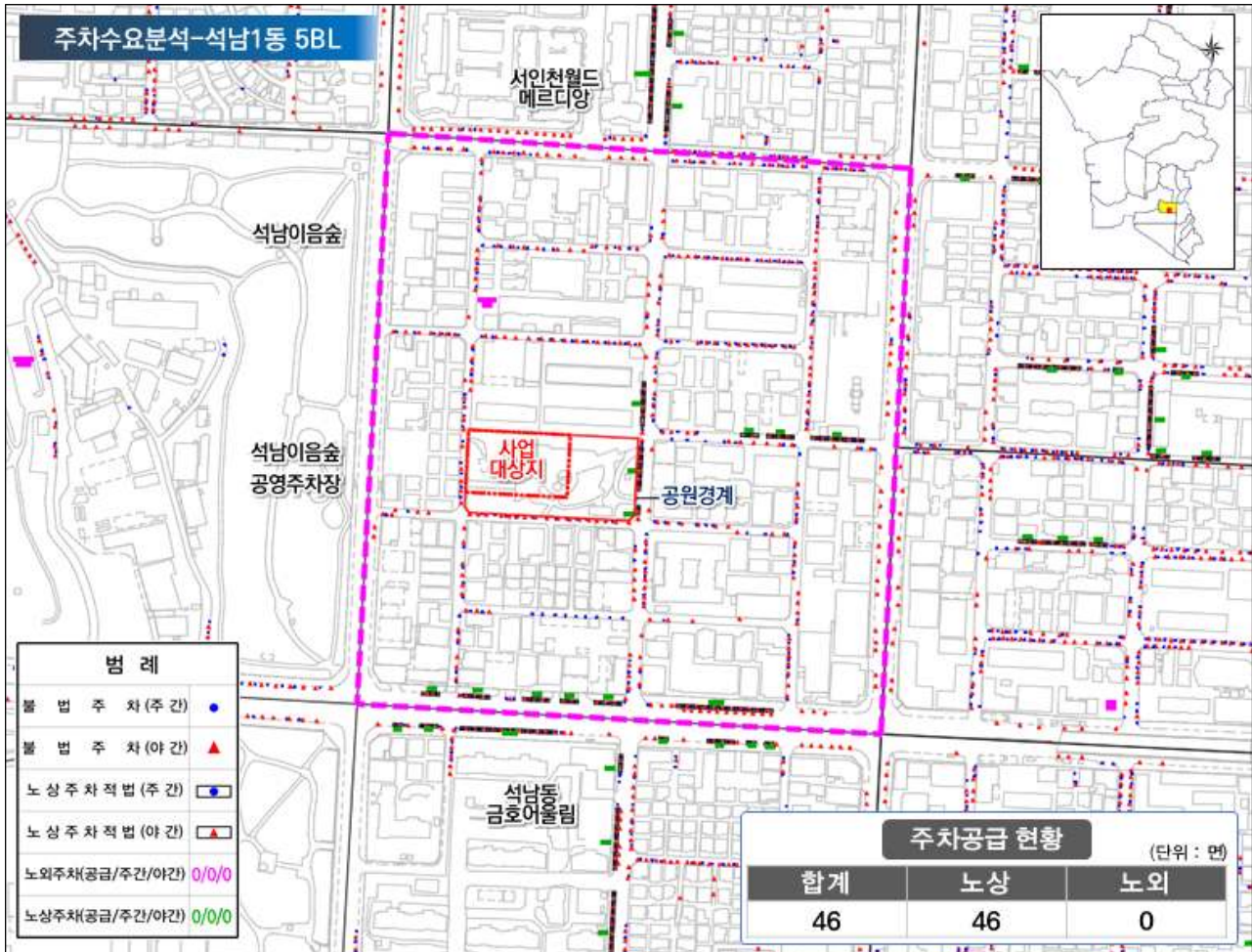
구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	372대	200대	46.2%	55.6%	3,000㎡	93면	
점수	3	1	1.5	1.5	5	4	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	공원	2026년	중복결정	-	-	19순위
점수	4	1	0	4			25

차. 석남동 신촌공원

(1) 주차수요분석 위치도

○ 석남동 신촌공원의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-12〉 석남동 신촌공원 위치도

(2) 장·단점

- 공원 내부 지형상 고저차이가 있어 가용부지가 협소함
- 반경 100m거리에 석남이음숲 공영주차장(83면)이 개설되었으며, 주변지역 주차환경 개선을 반영하여 종합평가 점수 5점 감점함

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-23〉 석남동 신촌공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)
637	264	373	545	218	327
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
14.9	17.4	12.3	86.0	84.1	87.9
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		3,000㎡	93면	100억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	1989년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	서측 5m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 31점으로 11순위임

〈표 2-24〉 석남동 신촌공원 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	637대	545대	14.9%	86.0%	3,000㎡	93면	
점수	5	5	2.5	2.5	5	4	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	100억원	공원	1989년	중복결정	-5	-	11순위
점수	4	1	3	4			31

카. 석남동 국공유지(영은교회)

(1) 주차수요분석 위치도

○ 석남동 국공유지(영은교회)의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-13〉 석남동 국공유지(영은교회) 위치도

(2) 장·단점

- 내부에 교회 및 방범사무실이 입지하고 있어 추가 보상비로 사업성 저하됨
- 주변에 노후주택이 밀집되어 공사소음·야간 빛 공해 등 민원이 예상됨
- 반경 300m거리에 석남이음숲 공영주차장(83면) 개설로 주변지역 주차환경 개선이 예상되며
종합평가 점수 3점 감점함

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-25〉 석남동 국공유지(영은교회) 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)
637	264	373	545	218	327
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
14.9	17.4	12.3	86.0	84.1	87.9
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
-		1,362㎡	54면	54억원	

※ 1면당 조성 면적: 25㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
국공유지	-	-	필요없음	동측 5m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 31점으로 11순위임

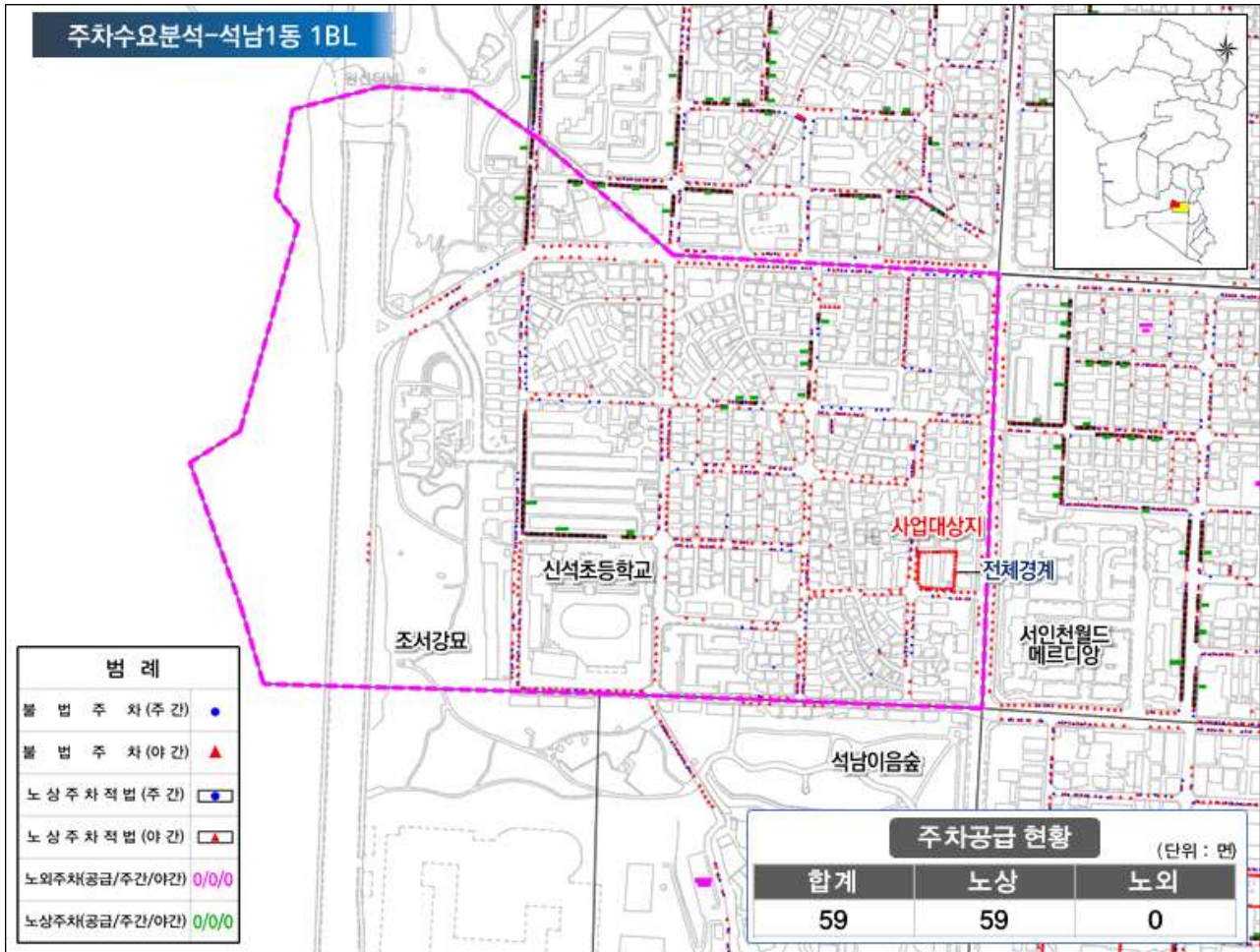
〈표 2-26〉 석남동 국공유지(영은교회) 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	637대	545대	14.9%	86.0%	1,362㎡	54면	
점수	5	5	2.5	2.5	1	0	
구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	54억원	국공유지	－	－	－3	－	11순위
점수	4	4	0	10			31

타. 석남동 노후주택(171-4)

(1) 주차수요분석 위치도

- 석남동 노후주택(171-4)의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-14〉 석남동 노후주택(171-4) 위치도

(2) 장·단점

- 급경사지에 입지하고 있는 노후주택(빌라)로 철거에 따른 공사소음 민원, 주변 주택 안전문제 및 추가 보상비로 사업성 저하됨
- 반경 300m거리에 강남시장 공영주차장(100면) 개설로 주변지역 주차환경 개선이 예상되며 종합평가 점수 3점 감점함

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-27〉 석남동 노후주택(171-4) 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)
885	305	580	767	246	521
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
14.8	19.3	10.2	85.9	81.6	90.2
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
-		1,120m ²	44면	44억원	

※ 1면당 조성 면적: 25m², 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
국공유지	-	-	필요없음	서측 5m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 32점으로 5순위임

〈표 2-28〉 석남동 노후주택(171-4) 종합평가

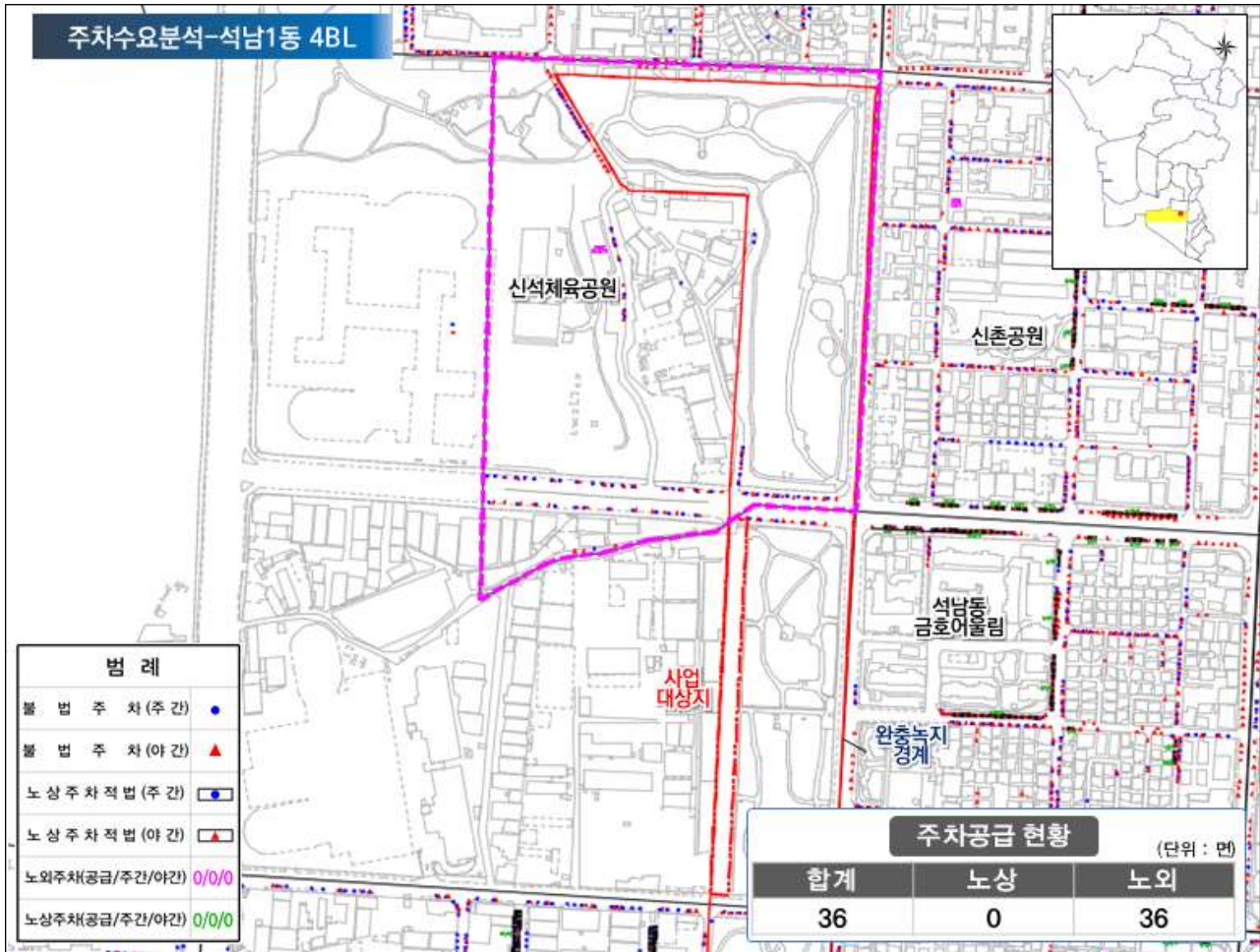
구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	885대	767대	14.8%	85.9%	1,120㎡	44면	
점수	5	5	2.5	2.5	1	0	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	44억원	국공유지	－	－	－3	－	5순위
점수	5	4	0	10			32

파. 석남동 석남이음숲(미조성지)

(1) 주차수요분석 위치도

- 석남동 석남이음숲(미조성지)의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-15〉 석남동 석남이음숲(미조성지) 위치도

(2) 장·단점

- 미조성된 석남이음숲 구간으로 추가 진입도로 개설이 필요하며, 주변 주차수요가 없는 등 주차장 공급의 실효성이 낮음
- 반경 500m거리에 석남이음숲 공영주차장(83면) 개설로 주변지역 주차환경 개선이 예상되며 종합평가 점수 1점 감점함

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-29〉 석남동 석남이음숲(미조성지) 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)
177	82	95	105	46	59
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
40.9	43.9	37.9	83.7	85.4	82.1
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
완충녹지(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
완충녹지	2023년	중복결정(완충녹지+주차장)	1년 이내	남측 20m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 27점으로 18순위임

〈표 2-30〉 석남동 석남이음숲(미조성지) 종합평가

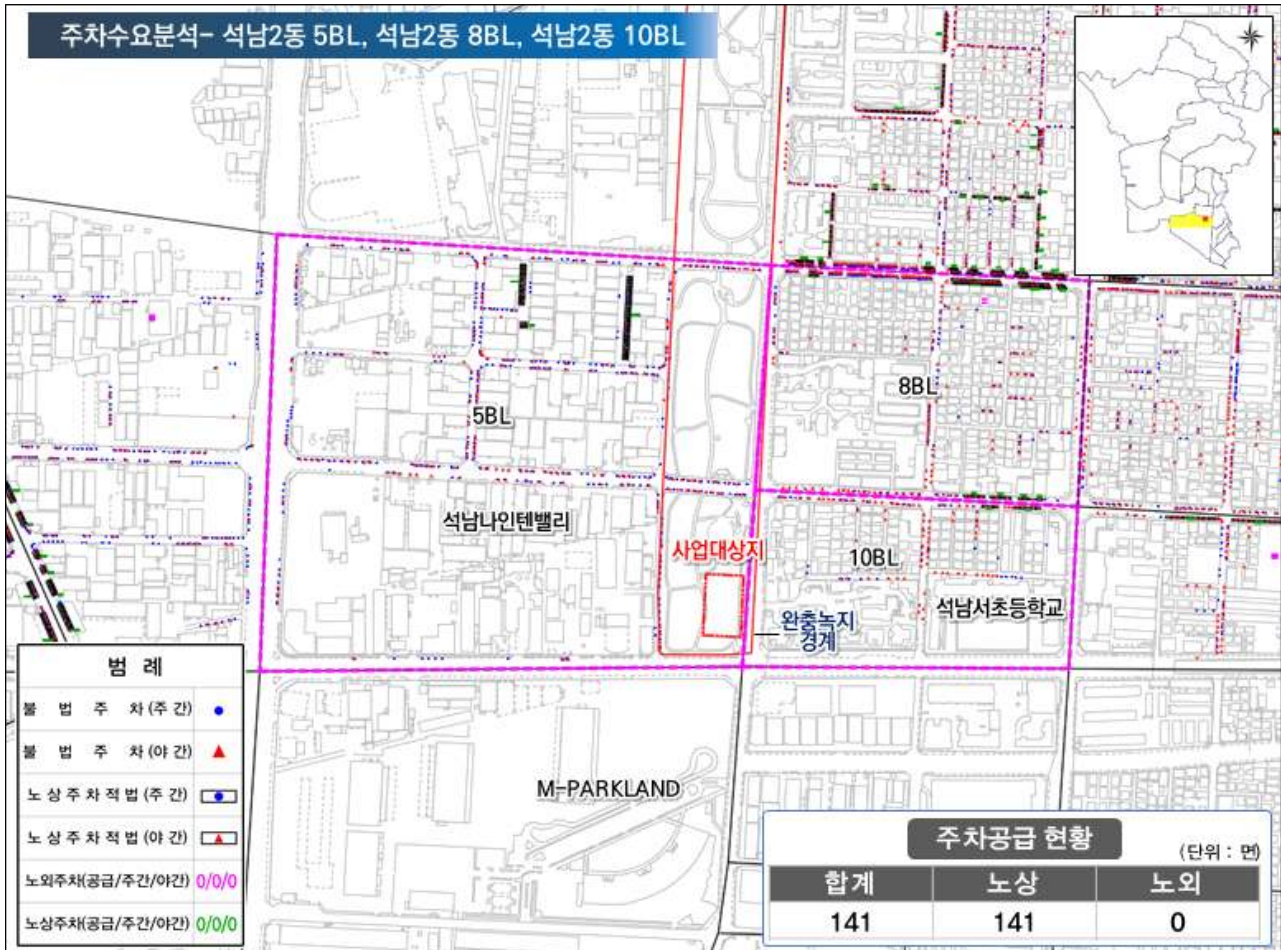
구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	177대	105대	40.9%	83.7%	3,000㎡	93면	
점수	1	1	1.5	2.5	5	4	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	완충녹지	2023년	중복결정	-1	-	18순위
점수	4	3	0	6			27

하. 석남동 석남이음숲(시점부)

(1) 주차수요분석 위치도

- 석남동 석남이음숲(시점부)의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-16〉 석남동 석남이음숲(시점부) 위치도

(2) 장 · 단점

- 주변에 폐쇄된 노상주차장을 대체할 수 있는 국 · 공유지 등 후보지가 없으며 가좌국민체육센터와 더불어 폐쇄된 노상주차장을 대체할 수 있는 후보지임
- 아이빌어린이집 주변 어린이보호구역 지정으로 폐쇄된 노상주차장 반경 400m에 입지한 후보지로 2점 가점함
- 반경 500m거리에 가좌동 국민체육센터(106면) 개설로 주변지역 주차환경 개선이 예상되며 종합평가 점수 1점 감점함

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-31〉 석남동 석남이음숲(시점부) 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=(A+B)/3)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/3)	주간(A)	야간(B)
389.3	652	516	295.3	511	375
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
22.6	21.6	23.7	84.2	81.0	87.3
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
완충녹지(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
완충녹지	2008년	중복결정(완충녹지+주차장)	1년 이내	동측 20m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 34.5점으로 3순위임

〈표 2-32〉 석남동 석남이음숲(시점부) 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	389.3대	295.3대	22.6%	84.2%	3,000㎡	93면	
점수	3	2	2	2.5	5	4	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	완충녹지	2008년	중복결정	-1	2	3순위
점수	4	3	2	6			34.5

거. 석남동 천마초등학교

(1) 주차수요분석 위치도

- 석남동 천마초등학교의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-17〉 석남동 천마초등학교 위치도

(2) 장 · 단점

- 학교 운동장 지하주차장 조성시 교육청 협의가 필요함
- 학교 주변에 설치된 옹벽(약 10m)과 지하 암반이 예상(원적산)되어 가시설공사가 필요하며, 공사기간 · 비용 증가 및 발파로 인한 공사소음 · 진동 등으로 주민민원 및 학습권 침해가 예상됨
- 추진공법은 TBM을 위한 가시설 추가설치 및 막장 TBM 대기공간 부족 등으로 적용 어려움

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-33〉 석남동 천마초등학교 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
277.5	217	338	191.5	131	252
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
33.1	40.1	26.0	68.4	62.8	74
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
학교(지하1층)		3,000㎡	93면	97억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]				
현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
학교	1989년	중복결정(학교+주차장)	1년 이상	서측 20m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 33점으로 4순위임

〈표 2-34〉 석남동 천마초등학교 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수
지표	277.5대	191.5대	33.1%	68.4%	3,000㎡	93면
점수	2	1	2	2	5	4

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	97억원	학교	1989년	중복결정	-	5	4순위
점수	4	1	3	4			33

너. 신현동 원신근린공원

(1) 주차수요분석 위치도

- 신현동 원신근린공원의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-18〉 신현동 원신근린공원 위치도

(2) 장·단점

- 공원내 게이트볼장, 바닥분수 및 공영주차장 62면 조성되어 있음
- 기존 시설부지를 제외하고 북측 광장과 식재공간에 주차장 조성 예정임
- 원신근린공원 리모델링 예정(공원과)으로 사업비 중복에 따른 매몰비용이 과다하여 사업성 저하됨

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-35〉 신현동 원신근린공원 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
407	331	483	282	206	358
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
29.4	34.7	24.0	78.1	76.8	79.5
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]				
현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	2024년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	북측 20m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 28점으로 17순위임

〈표 2-36〉 신현동 원신근린공원 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수
지표	407대	282대	29.4%	78.1%	3,000㎡	93면
점수	4	2	2	2	5	4

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	공원	2024년	중복결정	-	-	17순위
점수	4	1	0	4			28

더. 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접)

(1) 주차수요분석 위치도

○ 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접)의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-19〉 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접) 위치도

(2) 장·단점

○ 사업대상지 남측 원신근린공원 후보지와 인접하여 있으며 원신근린공원 리모델링 계획에 따른 대체 후보지로서 원신근린공원과 비교하여 사업성이 높음

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-37〉 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접) 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
407	331	483	282	206	358
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
29.4	34.7	24.0	78.1	76.8	79.5
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
완충녹지(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
완충녹지	2023년	중복결정(완충녹지+주차장)	1년 이내	남측 20m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 32점으로 5순위임

〈표 2-38〉 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접) 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	407대	282대	29.4%	78.1%	3,000㎡	93면	
점수	4	2	2	2	5	4	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	완충녹지	2023년	중복결정	-	-	5순위
점수	4	3	0	6			32

러. 원당동 검단선사박물관

(1) 주차수요분석 위치도

- 원당동 검단선사박물관의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-20〉 원당동 검단선사박물관 위치도

(2) 장 · 단점

- 공원내 검단선사박물관이 있으며 내부에 석관묘 및 야외전시장 등 전시시설 등이 입지하고 있음
- 최근 서측 공영주차장(58면) 부지에 원당 꿈 키움터 사업이 보류됨

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-39〉 원당동 검단선사박물관 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)
124	63	61	36	17	19
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
129.1	127.0	131.1	0	0	0
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공원(지하1층)		3,000㎡	93면	93억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
공원	2008년	중복결정(공원+주차장)	1년 이상	서측 10m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 21.5점으로 21순위임

〈표 2-40〉 원당동 검단선사박물관 종합평가

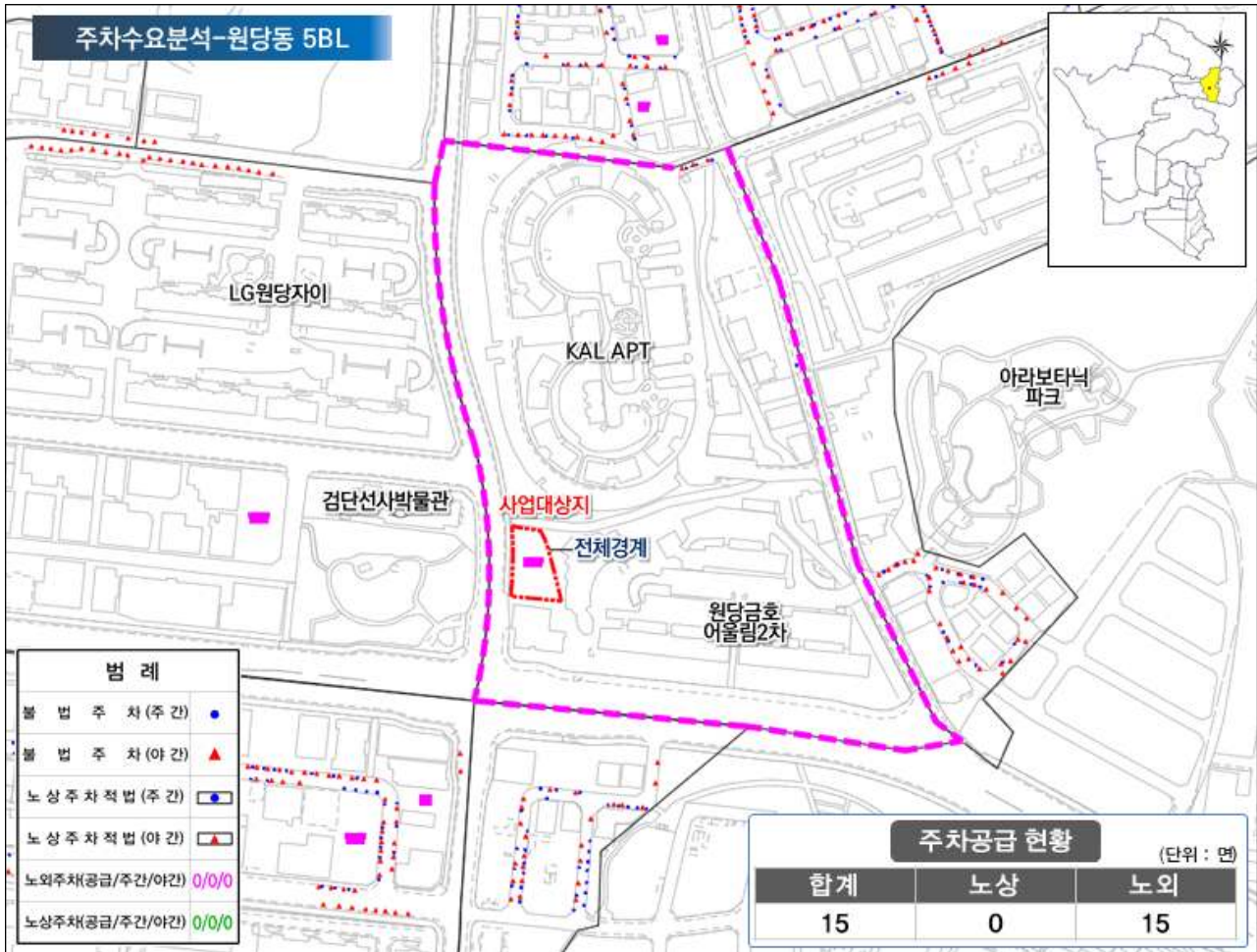
구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	124대	36대	129.1%	0%	3,000㎡	93면	
점수	1	0	0	0.5	5	4	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	93억원	공원	2008년	중복결정	-	-	21순위
점수	4	1	2	4			21.5

머. 원당동 원당 119센터

(1) 주차수요분석 위치도

- 원당동 원당 119센터의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-21〉 원당동 원당 119센터 위치도

(2) 장·단점

- 면적 협소하여 기존 노외주차장 부지에 건축물 형태 주차장으로 계획함
- 원당 119센터와 인접하여 주차장 설치시 119센터 소방차와 주차장 진·출입차량 간섭이 예상됨

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-41〉 원당동 원당 119센터 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)
53	24	29	23	9	14
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
57.1	62.5	51.7	13.5	16.7	10.3
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
-		972㎡	30면	30억원	

※ 1면당 조성 면적: 32㎡, 1면당 조성 단가: 1억원

[행정절차]

현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
주차장	2009년	-	필요없음	북측 5m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 24점으로 20순위임

〈표 2-42〉 원당동 원당 119센터 종합평가

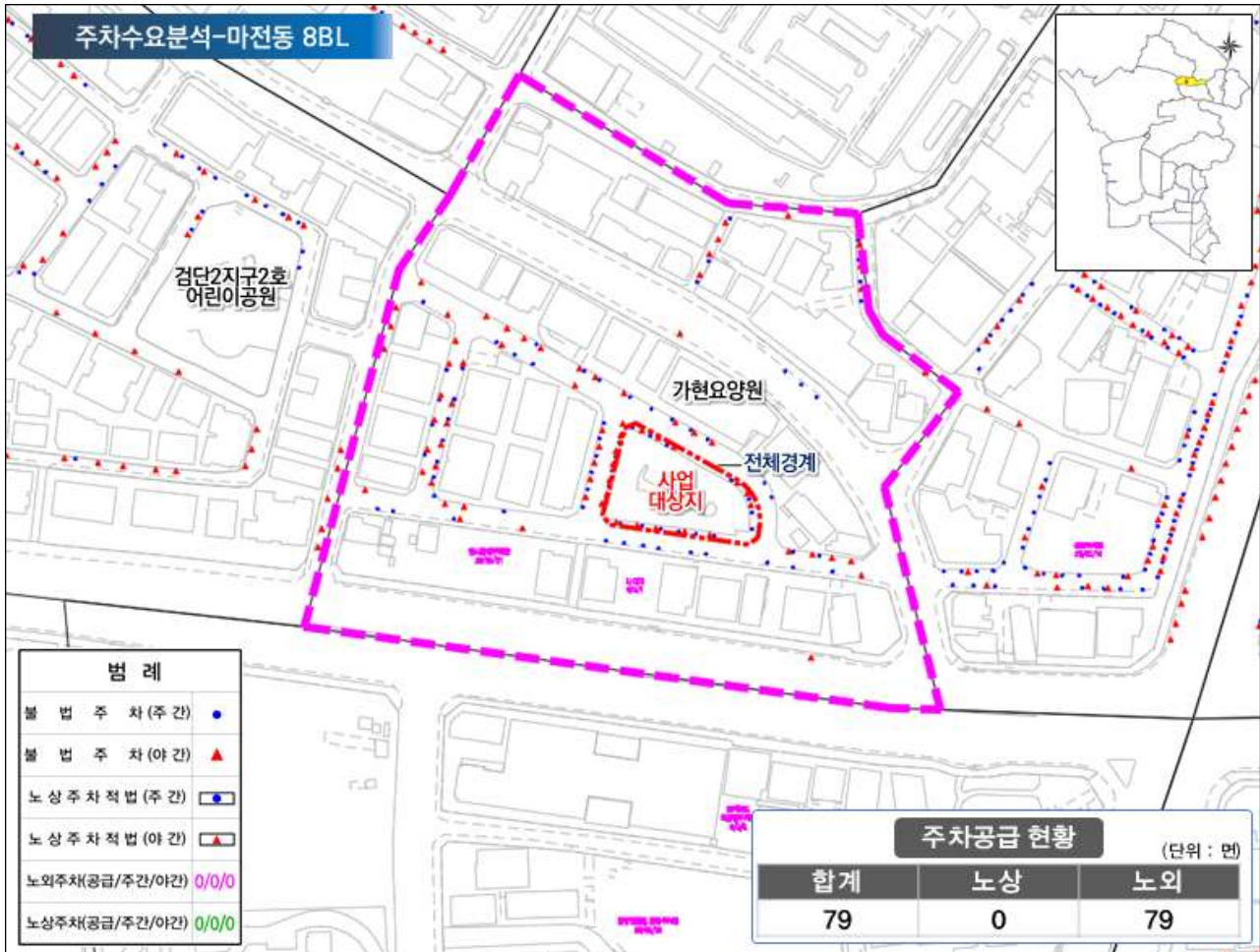
구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	
지표	53대	23대	57.1%	13.5%	972㎡	30면	
점수	0	0	1.5	0.5	0	0	

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	30억원	주차장	2009년	－			20순위
점수	5	5	2	10			24

버. 마전동 노외주차장

(1) 주차수요분석 위치도

- 마전동 노외주차장의 주차수요분석 위치도와 주차공급 현황은 다음과 같음



〈그림 2-22〉 마전동 노외주차장 위치도

(2) 장 · 단점

- 원당 꿈 키움터 조성사업(주차전용건축물) 사업보류에 따른 대체 후보지임(토지매입비 40억 확보 필요)
- 공작물형태 노외주차장으로 도시계획 절차 필요없음(사업기간 단축)

(3) 분석결과

○ 주차수요분석결과에 따른 공급계획 및 행정절차는 다음과 같음

〈표 2-43〉 마전동 노외주차장 주차수요분석결과

[주차수요] (단위 : 면)			[주차과부족] (단위 : 면)		
적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=A+B)	주간(A)	야간(B)
335	179	156	177	100	77
[주차수급률] (단위 : %)			[불법주차율] (단위 : %)		
적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)	적용 (C=(A+B)/2)	주간(A)	야간(B)
47.4	44.1	50.6	43.3	39.1	47.4
[공급계획]					
유형		면적	공급면수	공사비	
공작물		5,400m ²	177면	48억원	

※부지면적: 2171.2m²(2층 3단 공작물식) / 1면당 조성 면적: 32m², 1면당 조성 단가: 0.3억원

[행정절차]				
현황	준공시기	도시계획	기간	진입도로
주차장	—	—	필요없음	북측 10m

(4) 종합평가

○ 지표별 분석결과를 바탕으로 종합점수 및 순위를 산출한 결과, 35점으로 2순위임

〈표 2-44〉 마전동 노외주차장 종합평가

구분	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수
지표	335대	177대	47.4%	43.3%	5,400m ²	177면
점수	3	1	1.5	1.5	3	5

구분	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점	종합점수
지표	48억원	주차장	—	—	—	—	2순위
점수	5	5	0	10			35

2. 후보지 우선순위 종합평가 요약

○ 21개 후보지의 종합평가를 우선순위 순으로 정리하였음

○ 먼저 1순위~10순위의 종합평가임

〈표 2-45〉 후보지 우선순위 종합평가 요약

구분		종합순위	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점
6. 가좌동 가좌공원	지표	1순위	665대	-567대	14.8%	88.1%	3,000㎡	93면	93억원	공원	1983	중복결정	-	-
	점수	36	5	5	2.5	2.5	5	4	4	1	3	4	-	-
21. 마전동 공영주차장 (1019)	지표	2순위	335대	-177대	47.4%	43.3%	2,171㎡	177면	48억원	주차장	0	-	-	-
	점수	35	3	1	1.5	1.5	3	5	5	5	0	10	-	-
15. 석남동 석남이음숲 (시점부)	지표	3순위	389.3대	-295.3대	22.6%	84.2%	3,000㎡	93면	93억원	완충녹지	2008	중복결정	가좌국민 500m	아이빌40 0m
	점수	34.5	3	2	2	2.5	5	4	4	3	2	6	-1	2
16. 석남동 천마초등학교	지표	4순위	277.5대	-191.5대	33.1%	68.4%	3,000㎡	93면	97억원	학교	1989	중복결정	-	주민의견 반영
	점수	33	2	1	2	2	5	4	4	1	3	4	-	5
4. 가정동 완충녹지 (가정사거리)	지표	5순위	211.3대	-211.3대	0.0%	100.0%	3,000㎡	98면	13억원	완충녹지	2028	중복결정	-	-
	점수	32	2	2	2.5	2.5	5	4	5	3	0	6	-	-
18. 신현동 석남이음숲 (원신근린 공원인접)	지표	5순위	407대	-282대	29.4%	78.1%	3,000㎡	93면	93억원	완충녹지	2023	중복결정	-	-
	점수	32	4	2	2	2	5	4	4	3	0	6	-	-
5. 가좌동 가좌근린공원	지표	5순위	363대	-335대	8.0%	92.4%	3,000㎡	93면	93억원	공원	2002	중복결정	-	-
	점수	32	3	3	2.5	2.5	5	4	4	1	3	4	-	-
8. 가좌동 진주체육공원	지표	5순위	309대	-281대	9.6%	90.5%	3,000㎡	93면	93억원	공원	2005	중복결정	-	건지초40 0m
	점수	32	3	2	2.5	2.5	5	4	4	1	2	4	-	2
9. 가좌동 건지공원	지표	5순위	327.7대	-105대	71.4%	37.6%	3,000㎡	93면	93억원	공원	1990	중복결정	-	건지초 100m
	점수	32	3	1	1	1	5	4	4	1	3	4	-	5
13. 석남동 노후주택	지표	5순위	885대	-767대	14.8%	85.9%	1,120㎡	44면	44억원	국공유지	0	-	강남시장 300m	-
	점수	32	5	5	2.5	2.5	1	0	5	4	0	10	-3	-

○ 다음은 11순위~21순위의 종합평가임

〈표 2-46〉 후보지 우선순위 종합평가 요약

구분		종합순위	주차수요	주차과부족	주차수급률	불법주차율	면적	공급면수	공사비	이용현황	준공시기	도시계획	감점	가점
12. 석남동 국공유지 (영은교회)	지표	11순위	637대	-545대	14.9%	86.0%	1,362m ²	54면	54억원	국공유지	0	-	석남공영 300m	-
	점수	31	5	5	2.5	2.5	1	0	4	4	0	10	-3	-
11. 석남동 신촌공원	지표	11순위	637대	-545대	14.9%	86.0%	3,000m ²	93면	100억원	공원	1989	중복결정	석남공영 100m	-
	점수	31	5	5	2.5	2.5	5	4	4	1	3	4	-5	-
3. 가정동 가정공원	지표	13순위	383.5대	-260.5대	31.8%	72.1%	3,000m ²	93면	93억원	공원	1989	중복결정	-	-
	점수	30	3	2	2	2	5	4	4	1	3	4	-	-
1. 가정동 봉오재공원	지표	14순위	314.5대	-314.5대	0.0%	100.0%	2,500m ²	80면	10억원	공원	2014	중복결정	-	-
	점수	29	3	3	2.5	2.5	4	3	5	1	1	4	-	-
2. 가정동 콜롬비아 공원	지표	14순위	435대	-273대	37.9%	68.2%	2,900m ²	90면	90억원	공원	1975	중복결정	-	-
	점수	29	4	2	2	2	4	3	4	1	3	4	-	-
7. 가좌동 가좌울공원	지표	14순위	501대	-429대	16.7%	86.6%	1,920m ²	60면	60억원	공원	1983	중복결정	-	-
	점수	29	5	4	2.5	2.5	2	1	4	1	3	4	-	-
17. 신현동 원신근린공원	지표	17순위	407대	-282대	29.4%	78.1%	3,000m ²	93면	93억원	공원	2024	중복결정	-	-
	점수	28	4	2	2	2	5	4	4	1	0	4	-	-
14. 석남동 석남이음숲 (미조성지)	지표	18순위	177대	-105대	40.9%	83.7%	3,000m ²	93면	93억원	완충녹지	2023	중복결정	석남공영 500m	-
	점수	27	1	1	1.5	2.5	5	4	4	3	0	6	-1	-
10. 가좌동 가좌어린이 공원	지표	19순위	372대	-200대	46.2%	55.6%	3,000m ²	93면	93억원	공원	2026	중복결정	-	-
	점수	25	3	1	1.5	1.5	5	4	4	1	0	4	-	-
20. 원당동 원당119센터	지표	20순위	53대	-23대	57.1%	13.5%	972m ²	30면	30억원	주차장	2009	-	-	-
	점수	24	0	0	1.5	0.5	0	0	5	5	2	10	-	-
19. 원당동 검단선사 박물관	지표	21순위	124대	36대	129.1%	0.0%	3,000m ²	93면	93억원	공원	2008	중복결정	-	-
	점수	21.5	1	0	0	0.5	5	4	4	1	2	4	-	-

3. 최종 후보지 선정

- 동별 종합평가를 정리한 결과, 가정동 완충녹지(가정사거리), 가정동 가정공원, 가좌동 가좌공원, 가좌동 가좌근린공원, 가좌동 진주체육공원, 가좌동 건지공원, 석남동 석남이음숲(시점부), 석남동 천마초등학교, 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접), 마전동 노외주차장이 최종 후보지로 선정됨

〈표 2-47〉 최종 후보지

구분	연번	명칭	위치	종합순위	면적	주차면	형식
가정동	4	완충녹지	가정사거리	5	3,000	98	지평식
	3	가정공원	494	13	3,000	93	지하1층
	1	봉오재공원	602-17	14	2,500	80	지평식
	2	콜롬비아공원	529	14	2,900	90	지하1층
가좌동	6	가좌공원	339	1	3,000	93	지하1층
	5	가좌근린공원	219	5	3,000	93	지하1층
	8	진주체육공원	30-130	5	3,000	93	지하1층
	9	건지공원	198-11	5	3,000	93	지하1층
	7	가좌울공원	354	14	1,920	60	지하1층
	10	가좌여린이공원	산5-1	19	3,000	93	지하1층
석남동	15	석남이음숲	시점부	3	3,000	93	지하1층
	16	천마초등학교	295-13	4	3,000	93	지하1층
	13	노후주택	171-4	5	1,120	44	지평식
	12	국공유지	영은교회	11	1,362	54	지평식
	11	신촌공원	521-1	11	3,000	93	지하1층
	14	석남이음숲	미조성지	18	3,000	93	지하1층
신현동	18	석남이음숲	원신근린공원 인접	5	3,000	93	지하1층
	17	원신근린공원	196	17	3,000	93	지하1층
원당동	20	원당 119센터	854-1	20	972	30	건축물
	19	검단선사박물관	824-11	21	3,000	93	지하1층
마전동	21	공영주차장	1019	2	5,400	177	공작물

제 3 장 기본계획

제1절 기본계획

제 3 장 기본계획

제1절 기본계획

1. 주차장 조성 기본계획

- 우선순위 산정 및 관련기관 협의, 관계법령 검토 등으로 선정된 사업대상지 9개소에 대한 주차장 조성 기본계획을 수립하였음

가. 가좌동 가좌공원

(1) 주차장 조성 기본계획 1안

- 가좌동 가좌공원은 지하1층 규모, 주차면수 93대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 사업대상지 동측변 고래울로를 통하여 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 2안은 사업구역을 정사각형 형태로 구획하였으나, 주차배치의 효율성이 낮아 주차면수가 더 많은 기본계획 1안을 사업대상지로 선정함

〈표 3-1〉 기본계획 1안

구분	기본계획 1안
공사명	가좌동 가좌공원 공영주차장 건립공사 1안
대지위치	가좌동 339
조성면적/규모	3,000㎡(가로 48, 세로 62.5, 높이 4.2)/ 지하1층
주차대수	93대

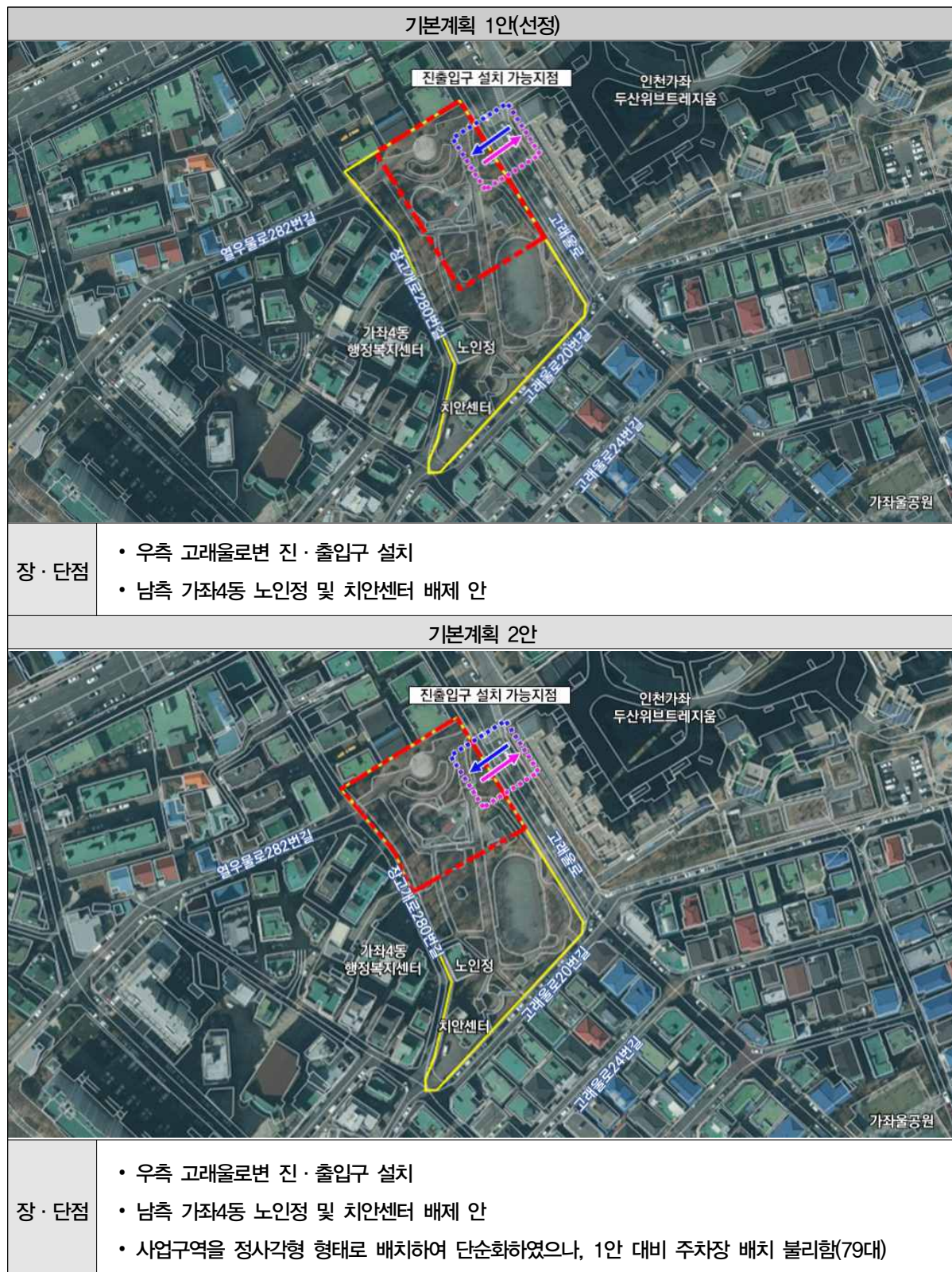
(2) 주차장 조성 기본계획 2안

- 가좌동 가좌공원은 지하1층 규모, 주차면수 79대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 고래울로에 주차장 진·출입로 설치가 가능함

〈표 3-2〉 기본계획 2안

구분	기본계획 2안
공사명	가좌동 가좌공원 공영주차장 건립공사 2안
대지위치	가좌동 339
조성면적/규모	3,000㎡(가로 56.5, 세로 53.1, 높이 4.2)/ 지하1층
주차대수	79대

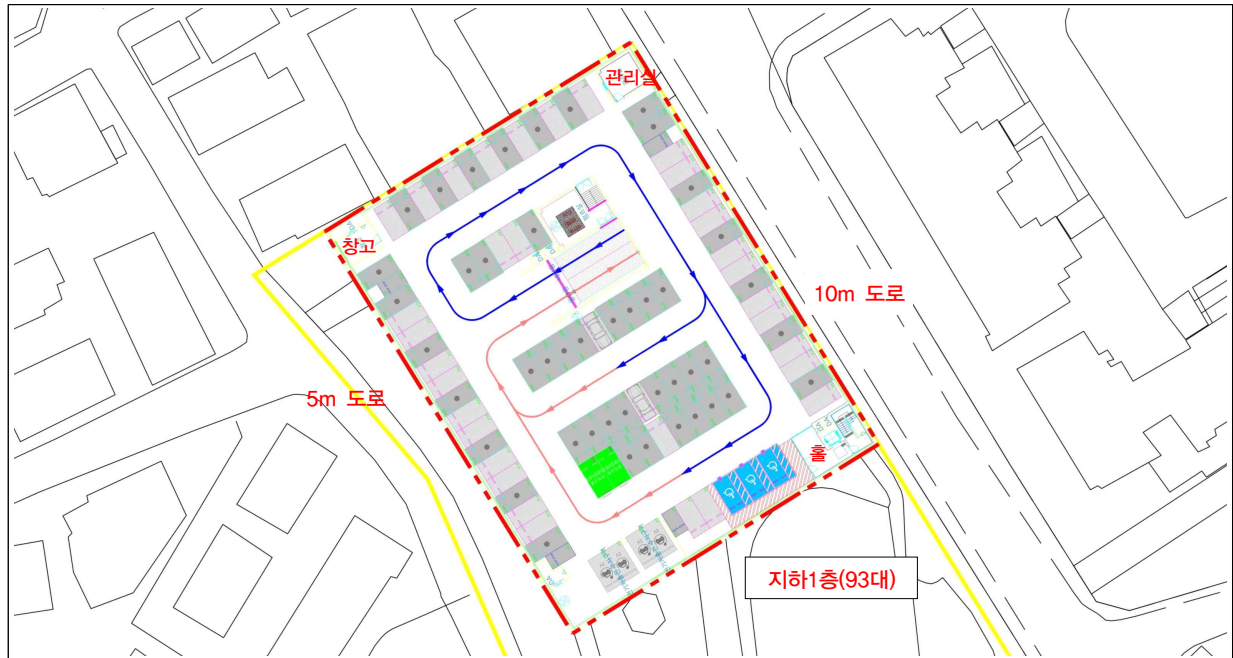
(3) 가좌동 가좌공원 기본계획도



〈그림 3-1〉 기본계획도 1, 2안

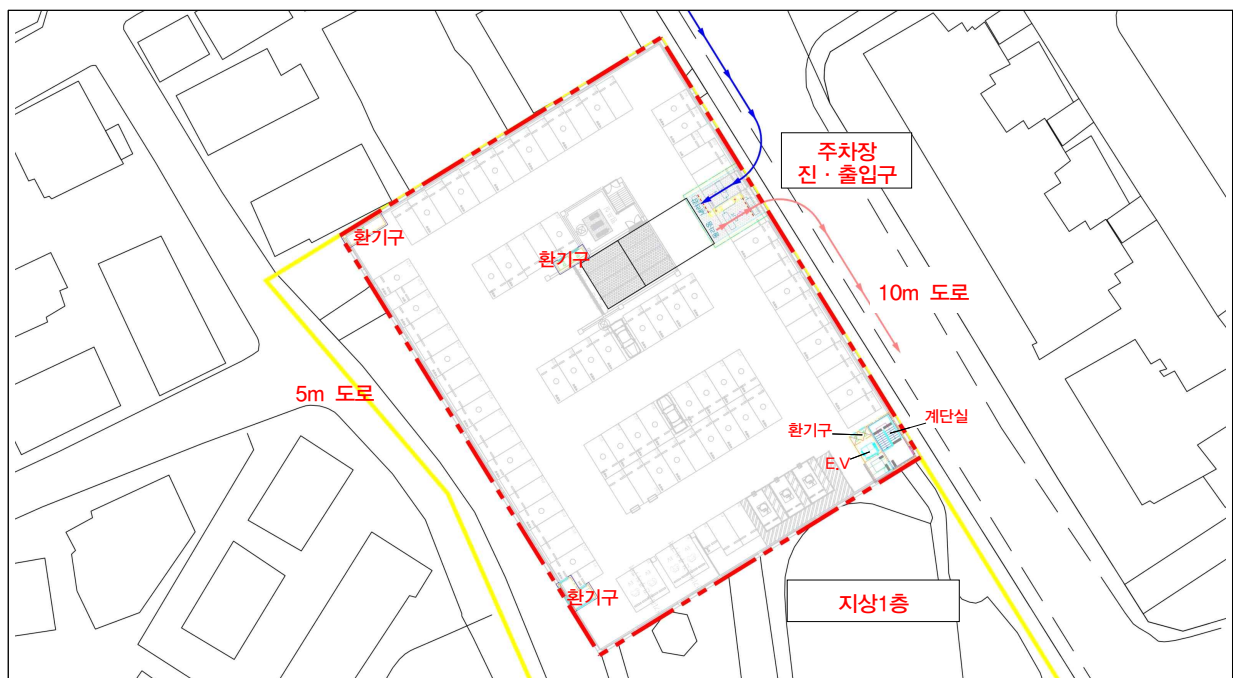
(4) 가좌동 가좌공원 평면도

○ 기본계획 1안 - 지하1층



〈그림 3-2〉 기본계획 1안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 1안 - 지상1층



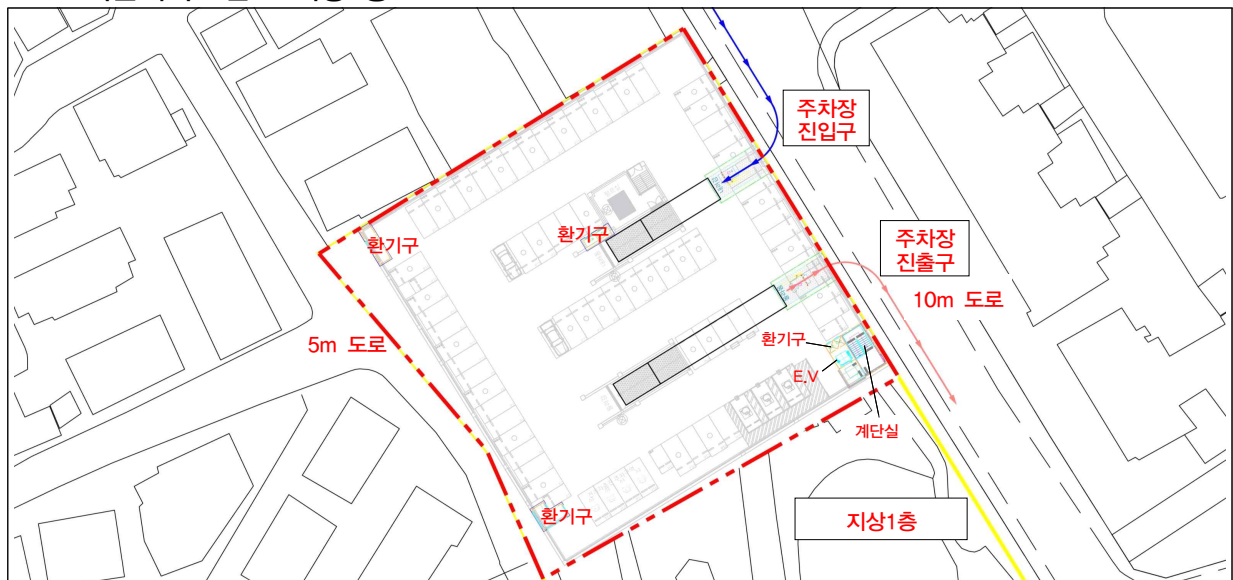
〈그림 3-3〉 기본계획 1안 - 지상 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지하1층



〈그림 3-4〉 기본계획 2안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지상1층



〈그림 3-5〉 기본계획 2안 - 지상 1층 평면도

(5) 개선효과 분석

- 가좌동 가좌공원 주차장 조성 개선효과 분석결과, 사업지 주변의 주차수급률은 14.8% → 43.0%로 증가하는 것으로 분석되었음

〈표 3-3〉 가좌동 가좌공원 주차장 조성 개선효과 분석

주차장 규모	현황		계획	
	불법주차율(%)	주차수급률(%)	주차면수(대)	주차수급률(%)
지하 1층	88.1	14.8	93	43.0

나. 가좌동 가좌근린공원

(1) 주차장 조성 기본계획 1안

- 가좌동 가좌근린공원은 지하1층 규모, 주차면수 93대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 장고개로287번길에 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 2안은 가좌2동 경로당 철거 및 신축에 따른 매몰비용이 예상되며, 공사비 절감 및 주차면수가 더 많은 기본계획 1안은 사업대상지로 선정함

〈표 3-4〉 기본계획 1안

구분	기본계획 1안
공사명	가좌동 가좌근린공원 공영주차장 건립공사 1안
대지위치	가좌동 219
조성면적/규모	3,000㎡(가로 62.5, 세로 48, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	93대

(2) 주차장 조성 기본계획 2안

- 가좌동 가좌근린공원은 지하1층 규모, 주차면수 84대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 원적으로 주차장 진·출입로 설치가 가능함

〈표 3-5〉 기본계획 2안

구분	기본계획 2안
공사명	가좌동 가좌근린공원 공영주차장 건립공사 2안
대지위치	가좌동 219
조성면적/규모	3,000㎡(가로 92.3, 세로 32.5, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	84대

(3) 가좌동 가좌근린공원 기본계획도

기본계획 1안(선정)	
	
장 · 단점	<ul style="list-style-type: none"> • 북측 장고개로 287번길변 진 · 출입구 설치 • 가좌근린공원 내부에 있는 가좌2동 경로당 배제 안
기본계획 2안	
	
장 · 단점	<ul style="list-style-type: none"> • 좌측 원적로변 진 · 출입구 설치 • 사업구역을 길게 직사각형으로 배치하여 사업구역 단순화 가능 • 가좌근린공원 내부에 있는 가좌2동 경로당 철거 및 신축에 따른 매몰비용 발생

〈그림 3-6〉 기본계획도 1, 2안

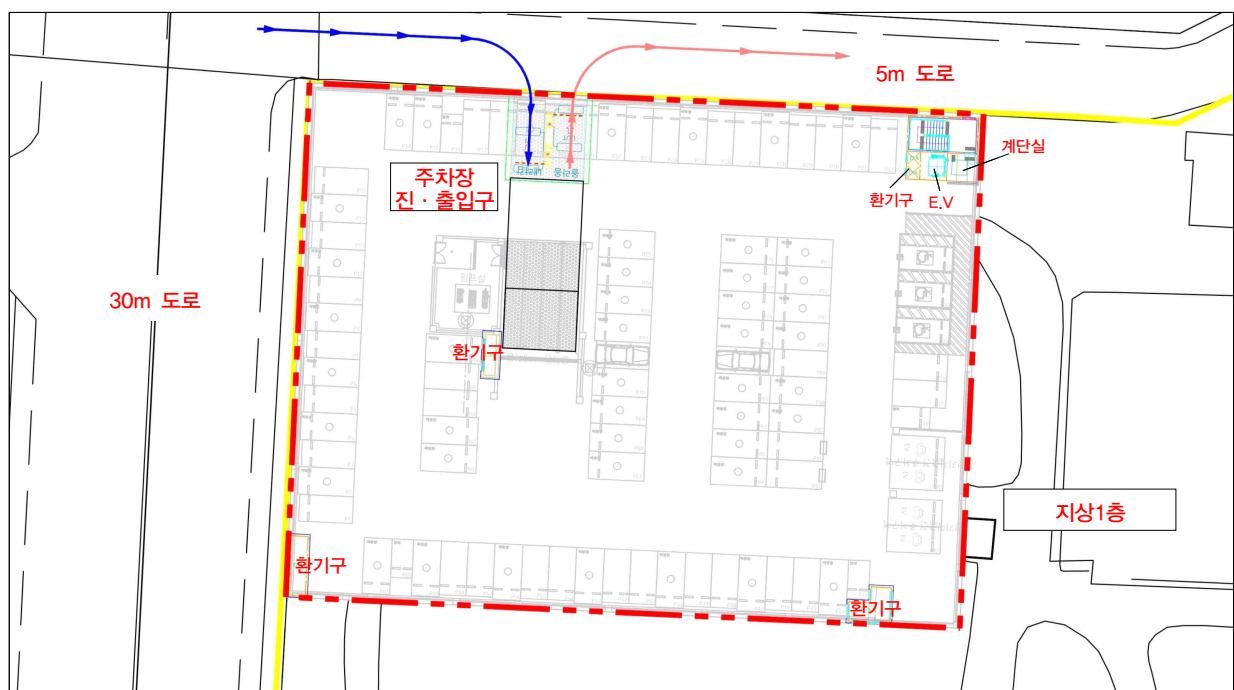
(4) 가좌동 가좌근린공원 평면도

○ 기본계획 1안 - 지하1층



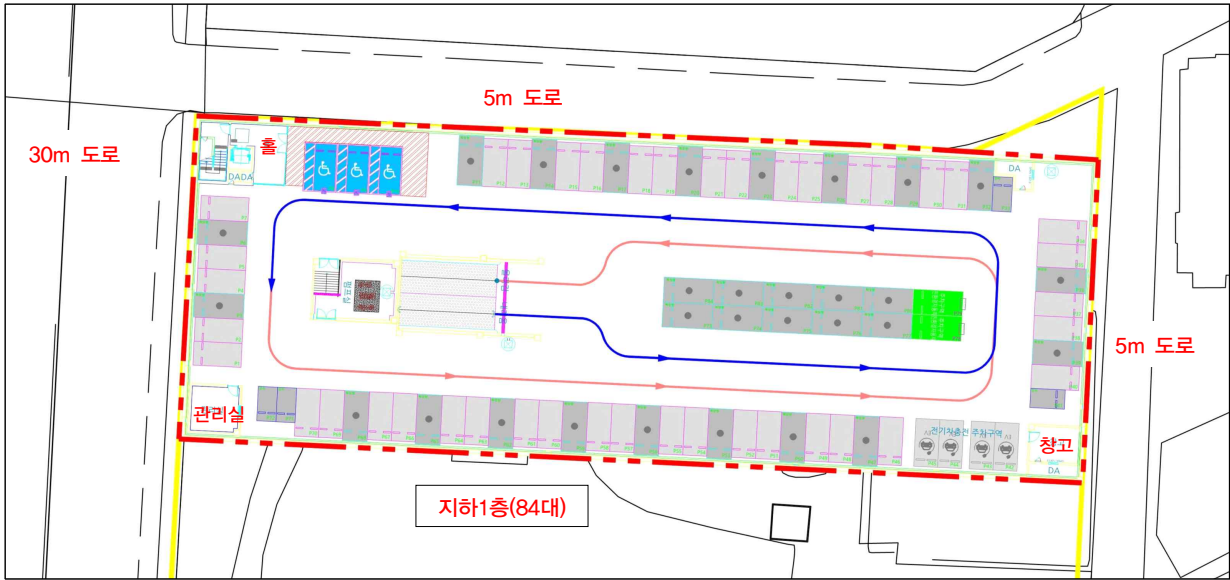
〈그림 3-7〉 기본계획 1안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 1안 - 지상1층



〈그림 3-8〉 기본계획 1안 - 지상 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지하1층



〈그림 3-9〉 기본계획 2안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지상1층



〈그림 3-10〉 기본계획 2안 - 지상 1층 평면도

(5) 개선효과 분석

- 가좌동 가좌근린공원 주차장 조성 개선효과 분석결과, 사업지 주변의 주차수급률은 8.0% → 61.0%로 증가하는 것으로 분석되었음

〈표 3-6〉 가좌동 가좌공원 주차장 조성 개선효과 분석

주차장 규모	현황		계획	
	불법주차율(%)	주차수급률(%)	주차면수(대)	주차수급률(%)
지하 1층	92.4	8.0	93	61.0

다. 가좌동 진주체육공원

(1) 주차장 조성 기본계획 1안

- 가좌동 진주체육공원은 지하1층 규모, 주차면수 93대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 원적으로 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 주차면수가 더 많은 기본계획 1안을 사업대상지로 선정함

〈표 3-7〉 기본계획 1안

구분	기본계획 1안
공사명	가좌동 진주체육공원 공영주차장 건립공사 1안
대지위치	가좌동 30-130
조성면적/규모	3,000㎡(가로 48, 세로 62.5, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	93대

(2) 주차장 조성 기본계획 2안

- 가좌동 진주체육공원은 지하1층 규모, 주차면수 79대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 장고개로293번길에 주차장 진·출입로 설치가 가능함

〈표 3-8〉 기본계획 2안

구분	기본계획 2안
공사명	가좌동 진주체육공원 공영주차장 건립공사 2안
대지위치	가좌동 30-130
조성면적/규모	3,000㎡(가로 32.5, 세로 92.3, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	79대

(3) 가좌동 진주체육공원 기본계획도



〈그림 3-11〉 기본계획도 1, 2안

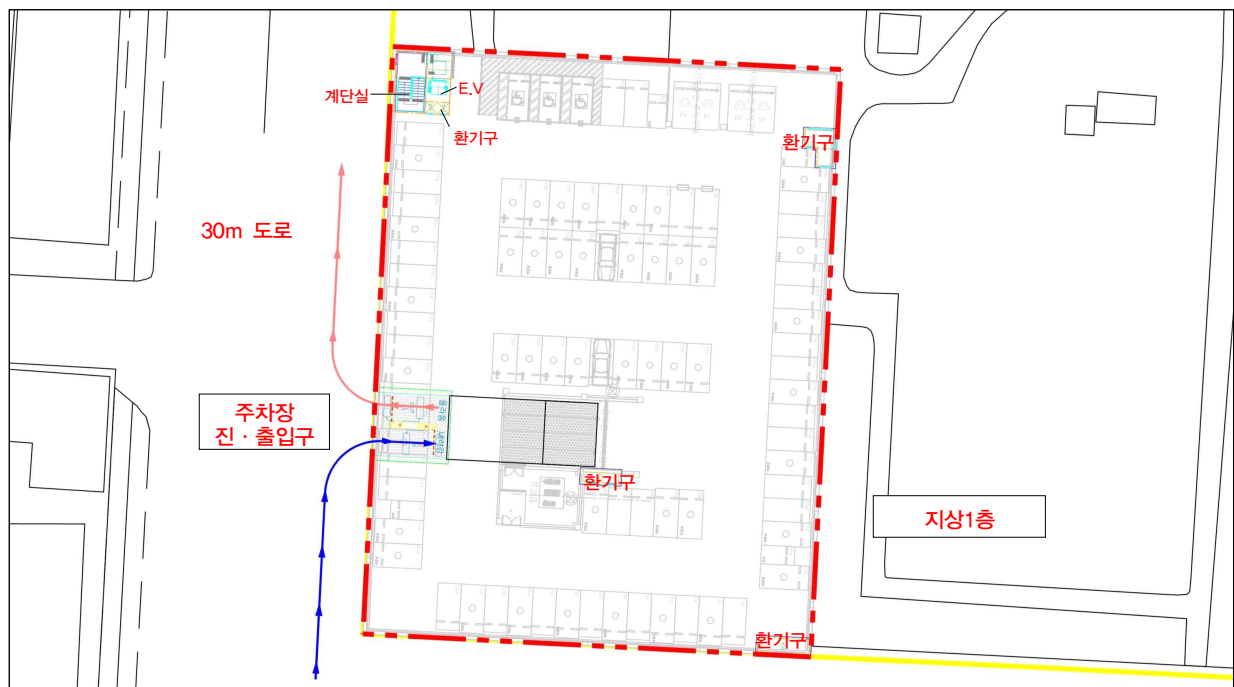
(4) 가좌동 진주체육공원 평면도

○ 기본계획 1안 - 지하1층



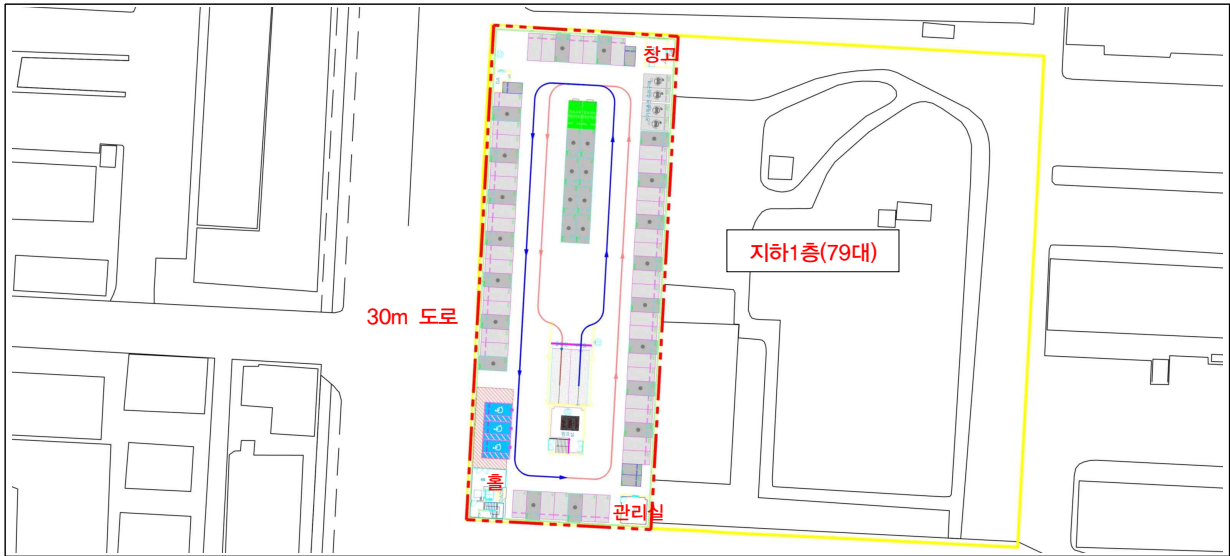
〈그림 3-12〉 기본계획 1안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 1안 - 지상1층



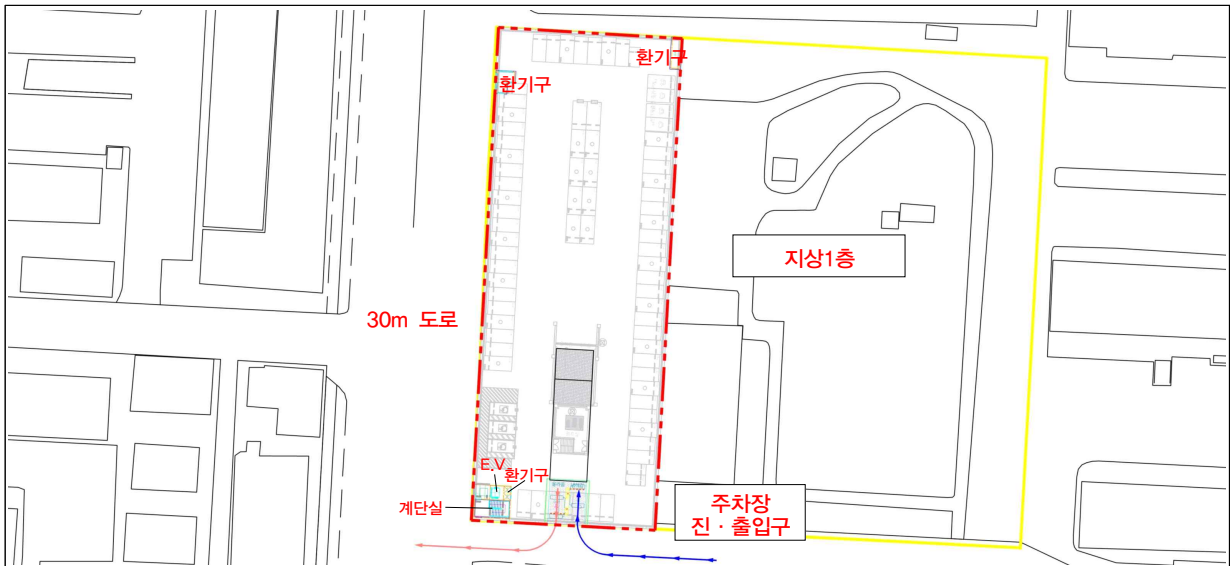
〈그림 3-13〉 기본계획 1안 - 지상 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지하1층



〈그림 3-14〉 기본계획 2안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지상1층



〈그림 3-15〉 기본계획 2안 - 지상 1층 평면도

(5) 개선효과 분석

- 가좌동 진주체육공원 주차장 조성 개선효과 분석결과, 사업지 주변의 주차수급률은 9.6% → 73.6%로 증가하는 것으로 분석되었음

〈표 3-9〉 가좌동 가좌공원 주차장 조성 개선효과 분석

주차장 규모	현황		계획	
	불법주차율(%)	주차수급률(%)	주차면수(대)	주차수급률(%)
지하 1층	90.5	9.6	93	73.6

라. 가좌동 건지공원

(1) 주차장 조성 기본계획 1안

- 가좌동 건지공원은 지하1층 규모, 주차면수 93대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 건지로334번길에 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 진·출입구 및 주차장 이용동선 등을 고려하여 기본계획 1안을 사업대상지로 선정함

〈표 3-10〉 기본계획 1안

구분	기본계획 1안
공사명	가좌동 건지공원 공영주차장 건립공사 1안
대지위치	가좌동 198-11
조성면적/규모	3,000㎡(가로 48, 세로 62.5, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	93대

(2) 주차장 조성 기본계획 2안

- 가좌동 건지공원은 지하1층 규모, 주차면수 93대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 신진말로에 주차장 진·출입로 설치가 가능함

〈표 3-11〉 기본계획 2안

구분	기본계획 2안
공사명	가좌동 건지공원 공영주차장 건립공사 2안
대지위치	가좌동 198-11
조성면적/규모	3,000㎡(가로 48, 세로 62.5, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	93대

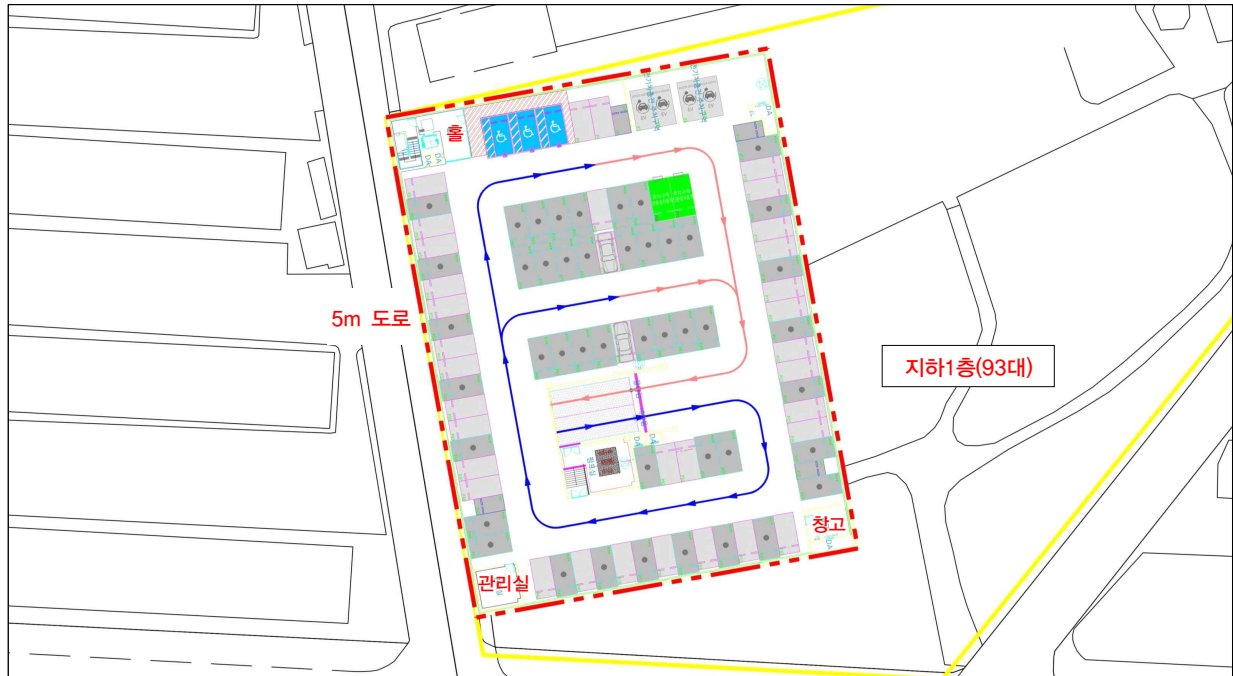
(3) 가좌동 건지공원 기본계획도



〈그림 3-16〉 기본계획도 1, 2안

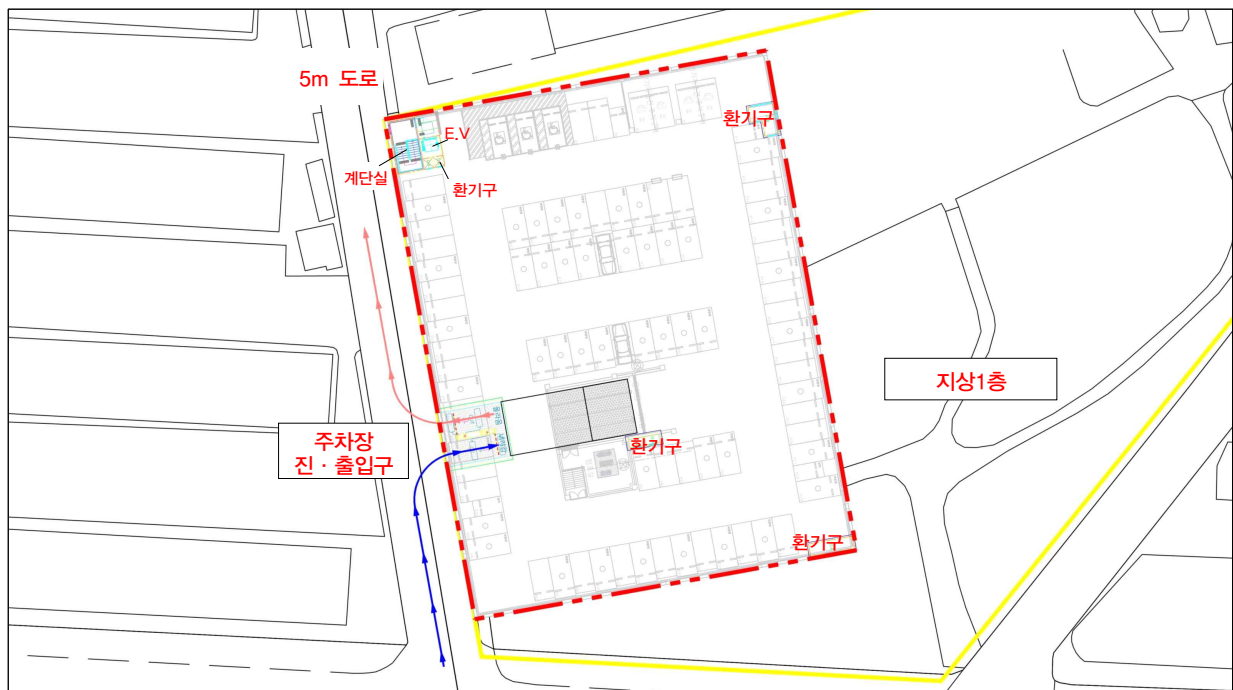
(4) 가좌동 건지공원 평면도

○ 기본계획 1안 - 지하1층



〈그림 3-17〉 기본계획 1안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 1안 - 지상1층



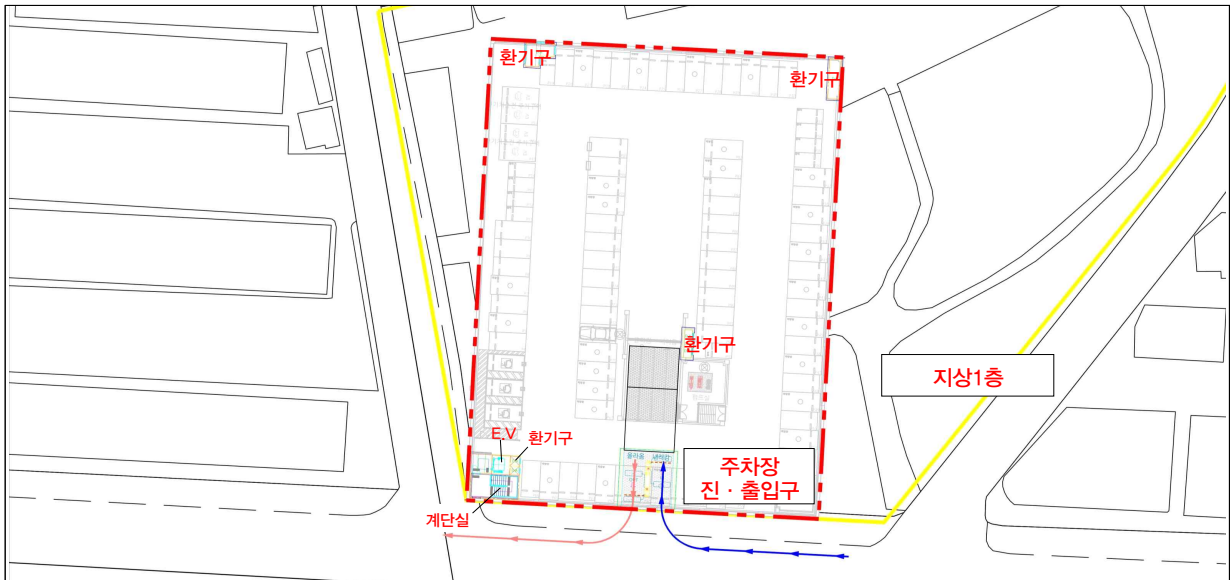
〈그림 3-18〉 기본계획 1안 - 지상 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지하1층



〈그림 3-19〉 기본계획 2안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지상1층



〈그림 3-20〉 기본계획 2안 - 지상 1층 평면도

(5) 개선효과 분석

- 가좌동 건지공원 주차장 조성 개선효과 분석결과, 사업지 주변의 주차수급률은 71.4% → 92.4%로 증가하는 것으로 분석되었음

〈표 3-12〉 가좌동 건지공원 주차장 조성 개선효과 분석

주차장 규모	현황		계획	
	불법주차율(%)	주차수급률(%)	주차면수(대)	주차수급률(%)
지하 1층	37.6	71.4	93	92.4

마. 석남동 석남이음숲(시점부)

(1) 주차장 조성 기본계획 1안

- 석남동 석남이음숲(시점부)은 지하1층 규모, 주차면수 93대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 염곡로에 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 2안은 진·출입구 주변에 공장 및 산업시설이 입지하고 있어 주차장 설치의 효율성이 떨어지며, 상대적으로 주차수요가 많은 주거지역에 진·출입 설치가 가능한 1안을 사업대상지로 선정함

〈표 3-13〉 기본계획 1안

구분	기본계획 1안
공사명	석남동 석남이음숲 공영주차장 건립공사 1안
대지위치	석남동 223-188
조성면적/규모	3,000㎡(가로 48, 세로 62.5, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	93대



(2) 주차장 조성 기본계획 2안

- 석남동 석남이음숲(시점부)은 지하1층 규모, 주차면수 91대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 건지로에 주차장 진·출입로 설치가 가능함

〈표 3-14〉 기본계획 2안

구분	기본계획 2안
공사명	석남동 석남이음숲 공영주차장 건립공사 2안
대지위치	석남동 223-188
조성면적/규모	3,000㎡(가로 48, 세로 62.5, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	91대

(3) 석남동 석남이음숲(시점부) 기본계획도

기본계획 1안(선정)	
	
장 · 단점	<ul style="list-style-type: none"> • 실제 주차수요가 많은 주거지와 인접한 우측 염곡로변 진 · 출입구 설치
기본계획 2안	
	
장 · 단점	<ul style="list-style-type: none"> • 남측 건지로변 진 · 출입구 설치 • 완충녹지 내 마운딩구간을 최대한 활용하여 주차장을 설치하는 계획으로 공사비 절감 가능 • 진 · 출입구 주변에 공장 및 산업시설이 입지하고 있어 주거지역 주민들의 주차장 이용동선 불리

〈그림 3-21〉 기본계획도 1, 2안

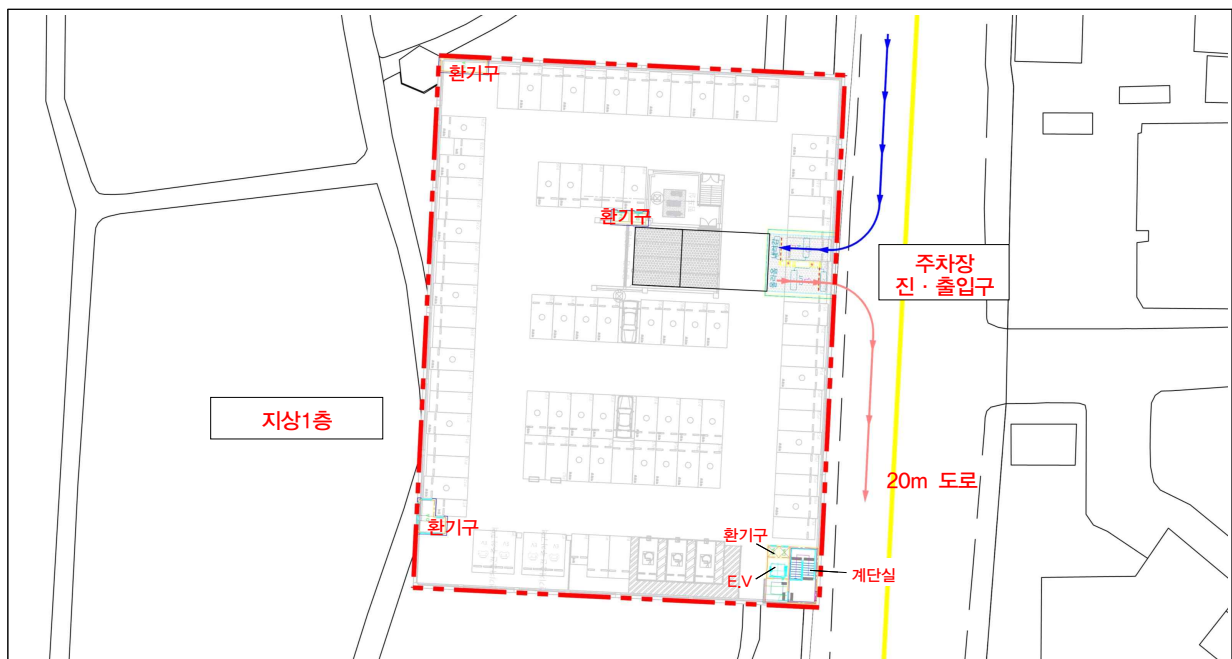
(4) 석남동 석남이음숲(시점부) 평면도

○ 기본계획 1안 - 지하1층



〈그림 3-22〉 기본계획 1안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 1안 - 지상1층



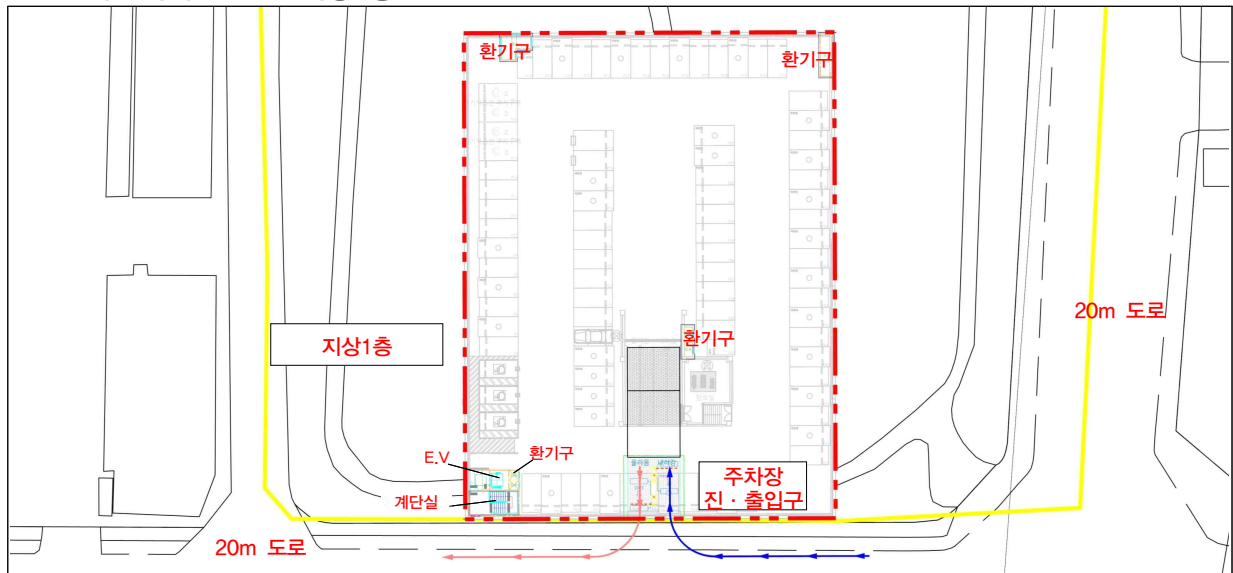
〈그림 3-23〉 기본계획 1안 - 지상 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지하1층



〈그림 3-24〉 기본계획 2안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지상1층



〈그림 3-25〉 기본계획 2안 - 지상 1층 평면도

(5) 개선효과 분석

- 석남동 석남이음숲(시점부) 주차장 조성 개선효과 분석결과, 사업지 주변의 주차수급률은 22.6% → 33.4%로 증가하는 것으로 분석되었음

〈표 3-15〉 석남동 석남이음숲(시점부) 주차장 조성 개선효과 분석

주차장 규모	현황		계획	
	불법주차율(%)	주차수급률(%)	주차면수(대)	주차수급률(%)
지하 1층	84.2	22.6	93	33.4

바. 석남동 천마초등학교

(1) 주차장 조성 기본계획 1안

- 석남동 천마초등학교는 지하1층 규모, 주차면수 93대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 좌측 서달로에 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 2안은 1면당 공사비 1.34억(공사비 177억, 주차대수 132대)이며, 1안은 1면당 공사비 1.04억(공사비 97억, 주차대수 93대)으로 사업성이 더 높은 기본계획 1안을 사업대상지로 선정함

〈표 3-16〉 기본계획 1안

구분	기본계획 1안
공사명	석남동 천마초등학교 공영주차장 건립공사 1안
대지위치	석남동 295-13
조성면적/규모	3,000㎡(가로 48, 세로 62.5, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	93대

(2) 주차장 조성 기본계획 2안

- 석남동 천마초등학교는 지하1층 규모, 주차면수 132대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 좌측 서달로에 주차장 진·출입로 설치가 가능함

〈표 3-17〉 기본계획 2안

구분	기본계획 2안
공사명	석남동 천마초등학교 공영주차장 건립공사 2안
대지위치	석남동 295-13
조성면적/규모	5,474㎡(가로 81.7, 세로 67, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	132대

(3) 석남동 천마초등학교 기본계획도

기본계획 1안(선정)	
	
장 · 단점	<ul style="list-style-type: none"> • 서측 서달로변 진 · 출입구 설치
기본계획 2안	
	
장 · 단점	<ul style="list-style-type: none"> • 서측 서달로변 진 · 출입구 설치 • 학교 운동장부지를 최대한으로 활용하는 대안으로 주변지형 및 학교시설 여건상 암반 및 소음 방지를 위한 가시설공사 등으로 공사비 증가 예상됨

〈그림 3-26〉 기본계획도 1, 2안

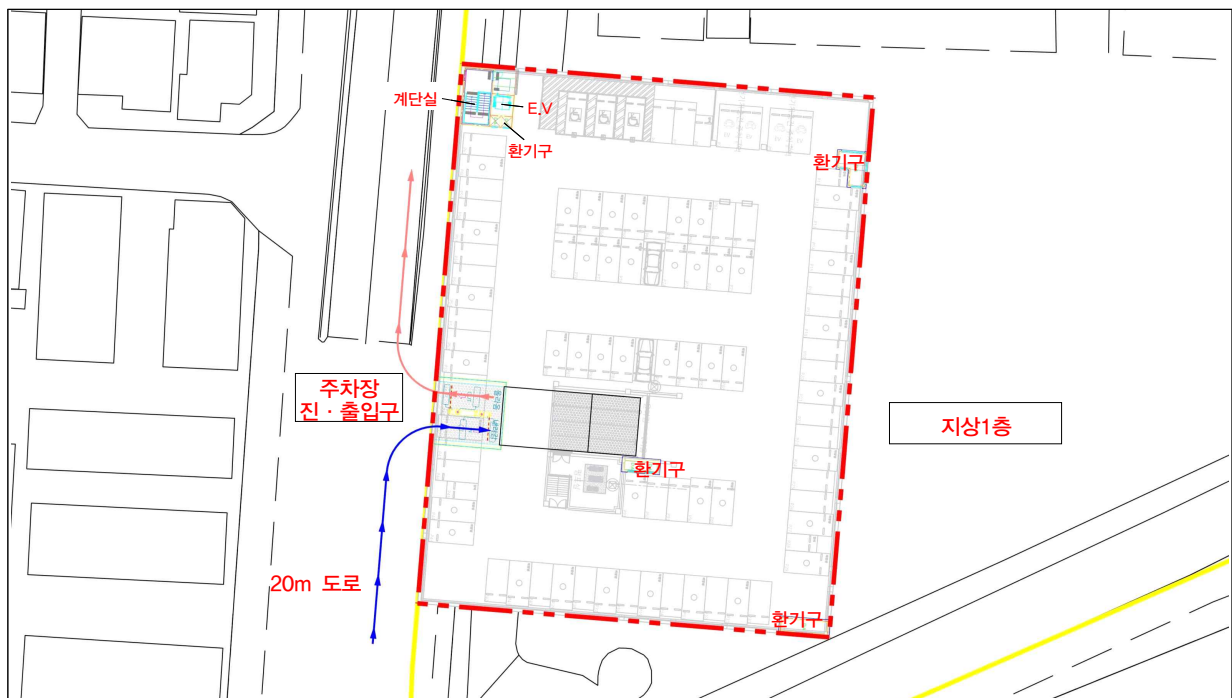
(4) 석남동 천마초등학교 평면도

○ 기본계획 1안 - 지하1층



〈그림 3-27〉 기본계획 1안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 1안 - 지상1층



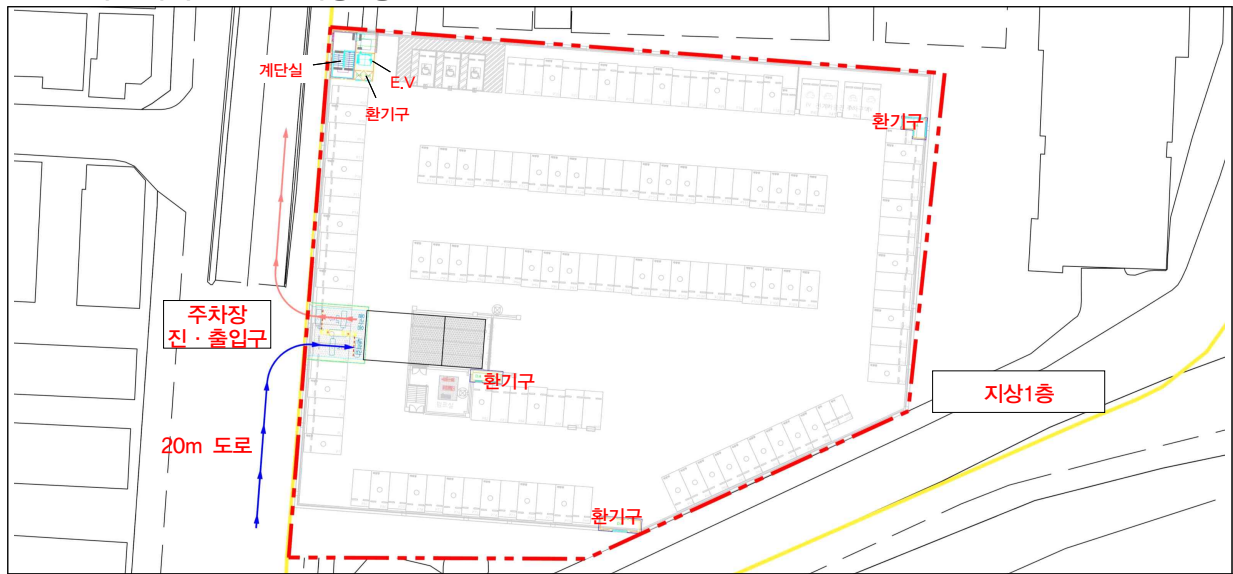
〈그림 3-28〉 기본계획 1안 - 지상 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지하1층



〈그림 3-29〉 기본계획 2안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지상1층



〈그림 3-30〉 기본계획 2안 - 지상 1층 평면도

(5) 개선효과 분석

- 석남동 천마초등학교 주차장 조성 개선효과 분석결과, 사업지 주변의 주차수급률은 33.1% → 63.3%로 증가하는 것으로 분석되었음

〈표 3-18〉 석남동 천마초등학교 주차장 조성 개선효과 분석

주차장 규모	현황		계획	
	불법주차율(%)	주차수급률(%)	주차면수(대)	주차수급률(%)
지하 1층	68.4	33.1	93	63.3

사. 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접)

(1) 주차장 조성 기본계획 1안

- 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접)은 지하1층 규모, 주차면수 93대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 원창로131번길에 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 1안은 진·출입 차량에 의한 소음 및 야간 빛 공해 등에 따른 주민민원이 예상됨

〈표 3-19〉 기본계획 1안

구분	기본계획 1안
공사명	신현동 석남이음숲 공영주차장 건립공사 1안
대지위치	신현동 207-12
조성면적/규모	3,000㎡(가로 48, 세로 62.5, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	93대

(2) 주차장 조성 기본계획 2안

- 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접)은 지하1층 규모, 주차면수 93대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 남측 원창로에 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 2안은 주차대수 93대로 1안과 주차대수가 같으나 마운딩구간을 최대로 활용하여 공사비 절감이 가능하여 2안을 사업대상지를 선정함

〈표 3-20〉 기본계획 2안

구분	기본계획 2안
공사명	신현동 석남이음숲 공영주차장 건립공사 2안
대지위치	신현동 207-12
조성면적/규모	3,000㎡(가로 48, 세로 62.5, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	93대

(3) 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접) 기본계획도

기본계획 1안

진·출입구 설치 가능지점

원창로

원창로131번길

원신근린공원

인천북초등학교

장·단점

- 동측 원창로131번길변 진·출입구 설치
- 진·출입구가 주택과 인접하고 있어 주차장 진·출입 차량으로 인한 소음·야간 빛 공해 등에 따른 주민민원 예상

기본계획 2안(선정)

진·출입구 설치 가능지점

원창로

원창로131번길

원신근린공원

인천북초등학교

장·단점

- 남측 원창로변 진·출입구 설치
- 완충녹지 내 마운딩구간을 최대한 활용하여 주차장을 설치하는 계획으로 공사비 절감 가능

〈그림 3-31〉 기본계획도 1, 2안

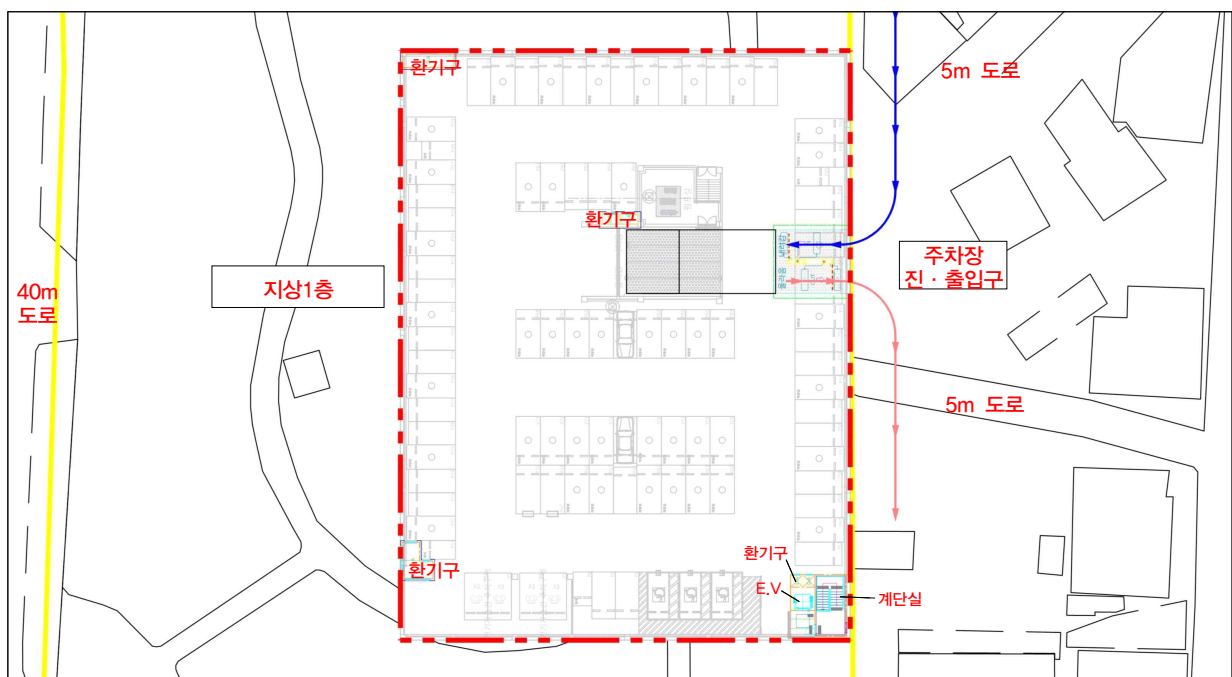
(4) 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접) 평면도

○ 기본계획 1안 - 지하1층



〈그림 3-32〉 기본계획 1안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 1안 - 지상1층



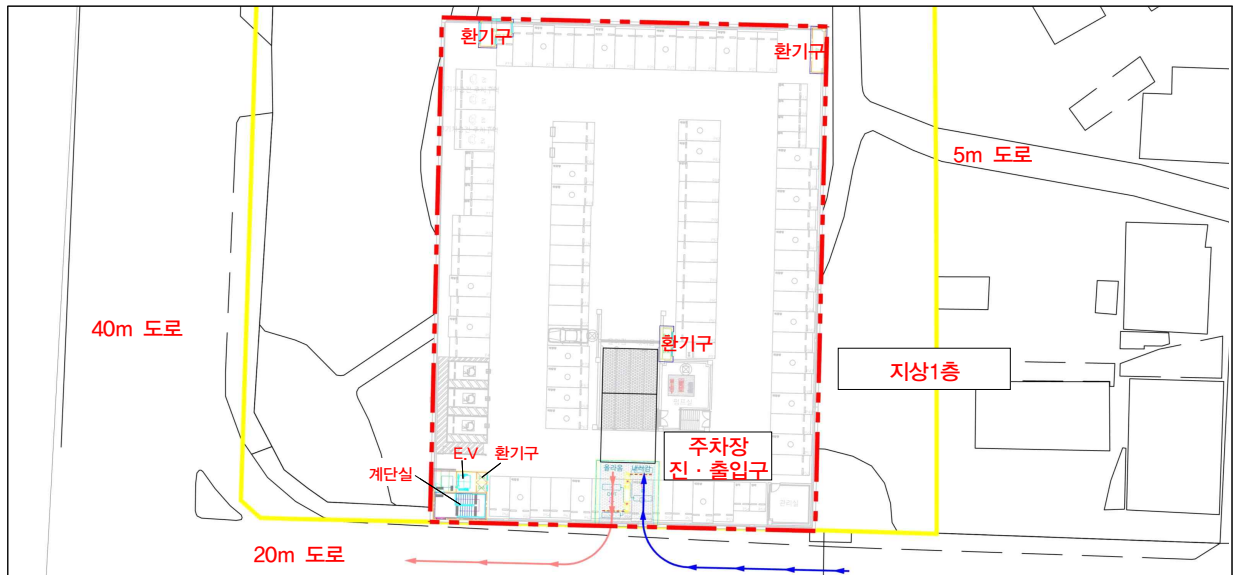
〈그림 3-33〉 기본계획 1안 - 지상 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지하1층



〈그림 3-34〉 기본계획 2안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지상1층



〈그림 3-35〉 기본계획 2안 - 지상 1층 평면도

(5) 개선효과 분석

- 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접) 주차장 조성 개선효과 분석결과, 사업지 주변의 주차수급률은 29.4% → 60.0%로 증가하는 것으로 분석되었음

〈표 3-21〉 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접) 주차장 조성 개선효과 분석

주차장 규모	현황		계획	
	불법주차율(%)	주차수급률(%)	주차면수(대)	주차수급률(%)
지하 1층	78.1	29.4	93	60.0

아. 가정동 가정공원

(1) 주차장 조성 기본계획 1안

- 가정동 가정공원은 지하1층 규모, 주차면수 93대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 북측 가정로406번길에 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 서측 가정로변 진·출입구 설치시 교통혼잡 발생이 예상되며, 상대적으로 교통량이 적은 북측 가정로 406번길에 진·출입구를 설치하고, 주차면수 가 더 많은 1안을 사업대상지로 선정함

〈표 3-22〉 기본계획 1안

구분	기본계획 1안
공사명	가정동 가정공원 공영주차장 건립공사 1안
대지위치	가정동 494
조성면적/규모	3,000㎡(가로 62.5, 세로 48, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	93대

(2) 주차장 조성 기본계획 2안

- 가정동 가정공원은 지하1층 규모, 주차면수 86대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 서측 가정로에 주차장 진·출입로 설치가 가능함

〈표 3-23〉 기본계획 2안

구분	기본계획 2안
공사명	가정동 가정공원 공영주차장 건립공사 2안
대지위치	가정동 494
조성면적/규모	3,000㎡(가로 92.3, 세로 32.5, 높이 4.2) / 지하1층
주차대수	86대

(3) 가정동 가정공원 기본계획도



〈그림 3-36〉 기본계획도 1, 2안

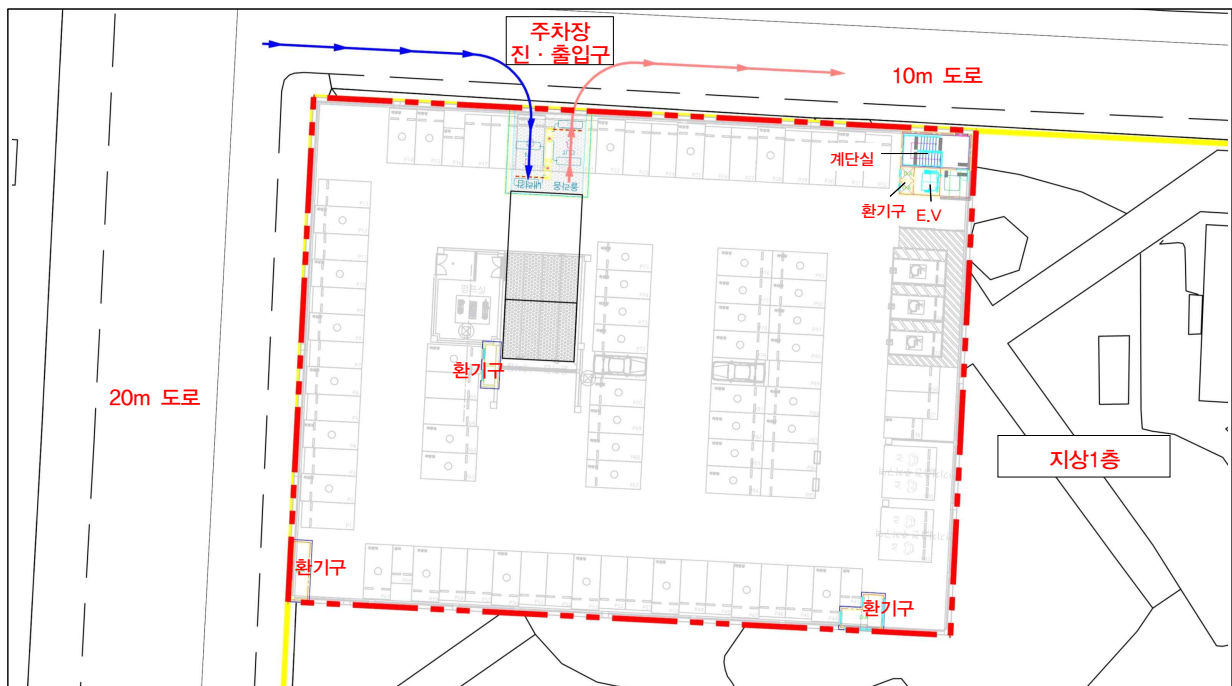
(4) 가정동 가정공원 평면도

○ 기본계획 1안 - 지하1층



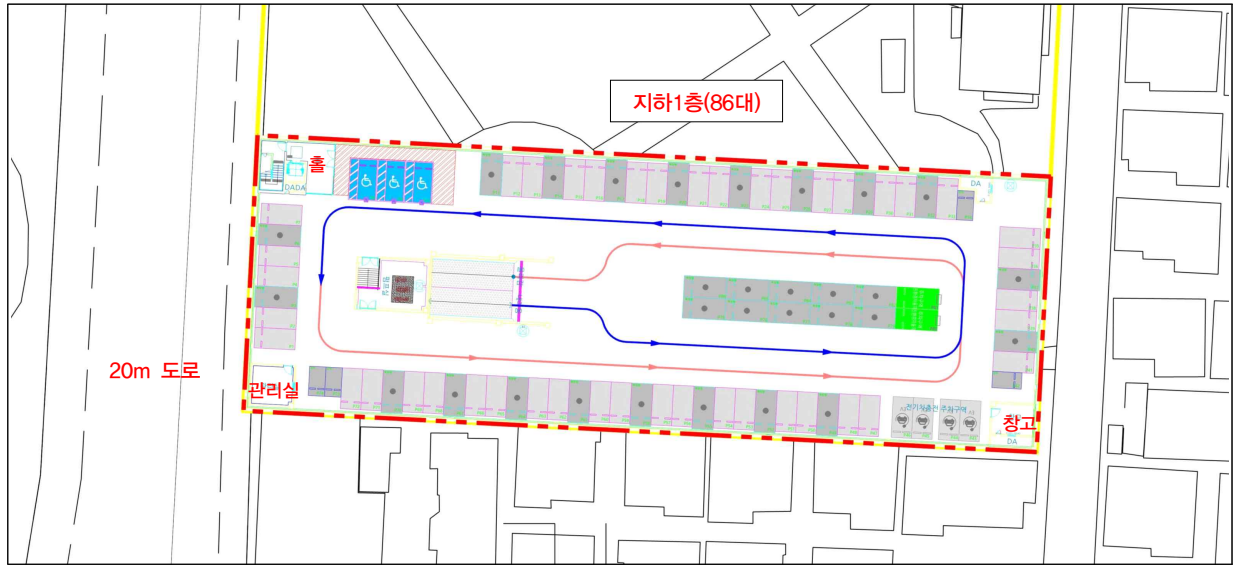
〈그림 3-37〉 기본계획 1안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 1안 - 지상1층



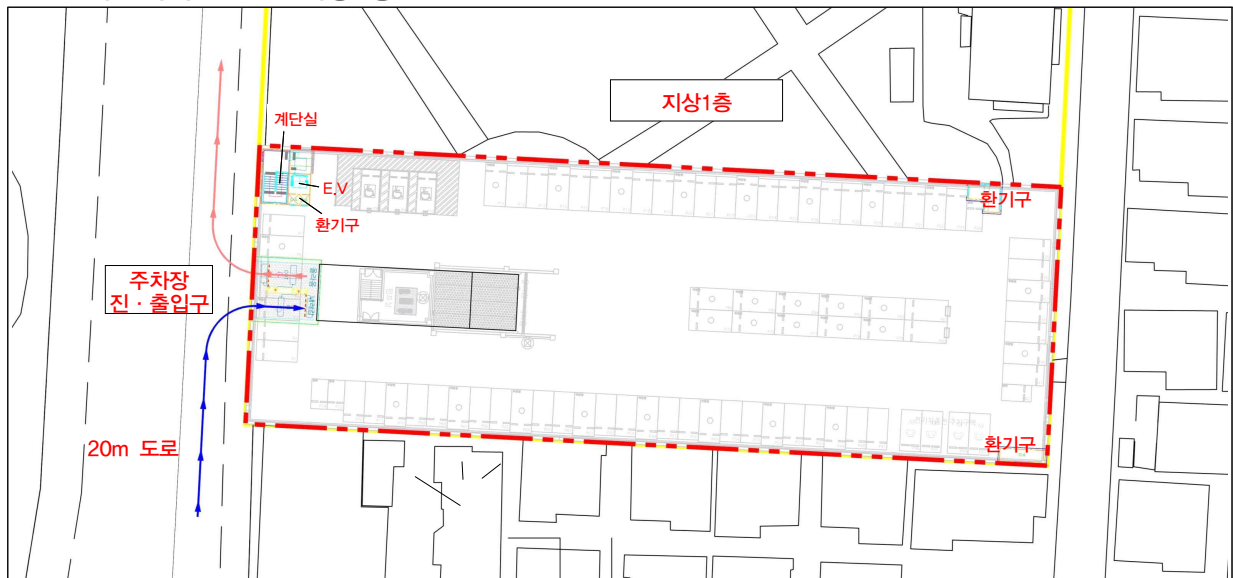
〈그림 3-38〉 기본계획 1안 - 지상 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지하1층



〈그림 3-39〉 기본계획 2안 - 지하 1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 지상1층



〈그림 3-40〉 기본계획 2안 - 지상 1층 평면도

(5) 개선효과 분석

- 가정동 가정공원 주차장 조성 개선효과 분석결과, 사업지 주변의 주차수급률은 31.8% → 60.1%로 증가하는 것으로 분석되었음

〈표 3-24〉 가정동 가정공원 주차장 조성 개선효과 분석

주차장 규모	현황		계획	
	불법주차율(%)	주차수급률(%)	주차면수(대)	주차수급률(%)
지하 1층	72.1	31.8	93	60.1

자. 가정동 완충녹지(가정사거리)

(1) 주차장 조성 기본계획 1안

- 가정동 완충녹지(가정사거리)는 지평식, 주차면수 78대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 동측 염곡로변에 주차장 진·출입로 설치가 가능함

〈표 3-25〉 기본계획 1안

구분	기본계획 1안
공사명	가정동 완충녹지 공영주차장 건립공사 1안
대지위치	가정동 610-1
조성면적/규모	3,000㎡(가로 62.5, 세로 48, 높이 4.2) / 지평식
주차대수	78대

(2) 주차장 조성 기본계획 2안

- 가정동 완충녹지(가정사거리)는 지평식, 주차면수 98대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며 동측 염곡로에 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 1안은 주차장 조성시 완충녹지내 산책로가 폐쇄됨에 따라, 완충녹지 내 산책로 등 기존시설 유지가 가능하고 주차면수가 많은 기본계획 2안을 사업대상지로 선정함

〈표 3-26〉 기본계획 2안

구분	기본계획 2안
공사명	가정동 완충녹지 공영주차장 건립공사 2안
대지위치	가정동 610-1
조성면적/규모	3,000㎡(가로 109.1, 세로 27.5, 높이 4.2) / 지평식
주차대수	98대

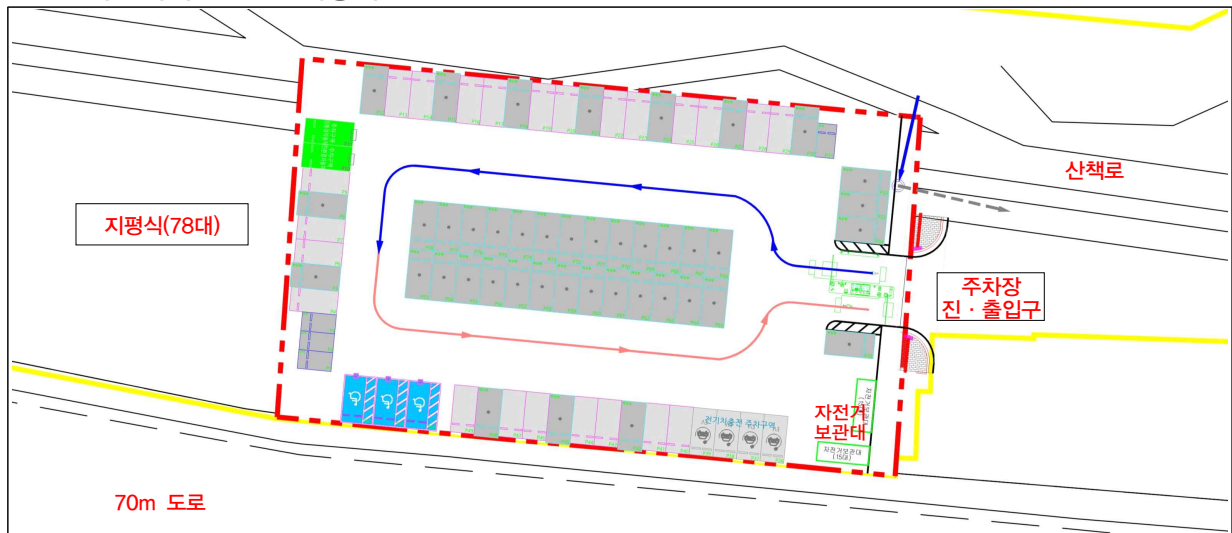
(3) 가정동 완충녹지(가정사거리) 기본계획도



〈그림 3-41〉 기본계획도 1, 2안

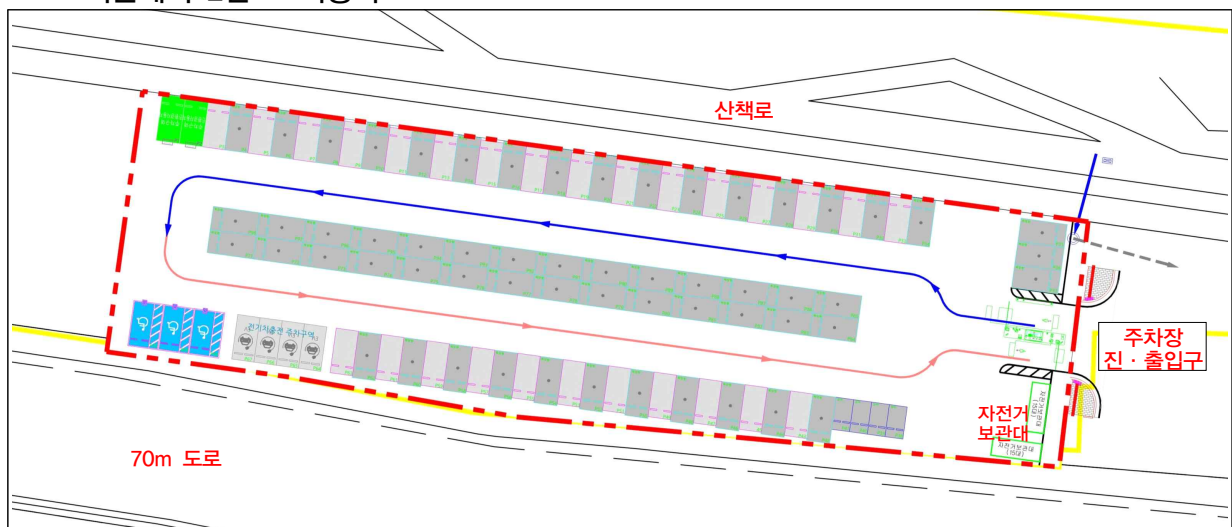
(4) 가정동 완충녹지(가정사거리) 평면도

○ 기본계획 1안 - 지평식



〈그림 3-42〉 기본계획 1안 - 지평식 평면도

○ 기본계획 2안 - 지평식



〈그림 3-43〉 기본계획 2안 - 지평식 평면도

(5) 개선효과 분석

- 가정동 완충녹지(가정사거리) 주차장 조성 개선효과 분석결과, 사업지 주변의 주차수급률은 0% → 25.2%로 증가하는 것으로 분석되었음

〈표 3-27〉 가정동 완충녹지(가정사거리) 주차장 조성 개선효과 분석

주차장 규모	현황		계획	
	불법주차율(%)	주차수급률(%)	주차면수(대)	주차수급률(%)
지평식	100	0	98	25.2

차. 마전동 노외주차장

(1) 주차장 조성 기본계획 1안

- 마전동 노외주차장은 공작물, 주차면수 177대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며
완정로7번길에 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 2안보다 주차차량에 따른 소음 및 야간 빛 공해에 대한 주민민원이 적을 것으로 예상되고, 주차
면수가 많은 기본계획 1안을 사업대상지로 선정함

〈표 3-28〉 기본계획 1안

구분	기본계획 1안
공사명	마전동 공영주차장 건립공사 1안
대지위치	마전동 1019
조성면적/규모	5,400㎡(가로 53.6, 세로 40.5, 높이 3.9) / 공작물
주차대수	177대

(2) 주차장 조성 기본계획 2안

- 마전동 노외주차장은 공작물, 주차면수 168대의 주차장 조성이 가능할 것으로 판단되며
완정로7번길에 주차장 진·출입로 설치가 가능함
- 서측에 공동주택(창우아이빌)이 입지하고 있어 주차차량 램프이동시 소음 및 야간 빛 공해
등에 의한 주민민원 발생 예상

〈표 3-29〉 기본계획 2안

구분	기본계획 2안
공사명	마전동 공영주차장 건립공사 2안
대지위치	마전동 1019
조성면적/규모	5,400㎡(가로 53.6, 세로 40.5, 높이 3.9) / 공작물
주차대수	168대

(3) 마전동 노외주차장 기본계획도

○ 기본계획 1안 층별 개요 및 주차대수

〈표 3-30〉 기본계획 1안 층별 개요 및 주차대수

구분	용도	면적	주차대수
지상1층	주차장	1,800m ²	59대
지상2층	주차장	1,800m ²	59대
지상3층	주차장	1,800m ²	59대
합계		5,400m ²	177대

○ 기본계획도 1안



〈그림 3-44〉 기본계획도 1안

○ 기본계획 2안 층별 개요 및 주차대수

〈표 3-31〉 기본계획 2안 층별 개요 및 주차대수

구분	용도	면적	주차대수
지상1층	주차장	1,800m ²	56대
지상2층	주차장	1,800m ²	56대
지상3층	주차장	1,800m ²	56대
합계		5,400m ²	168대

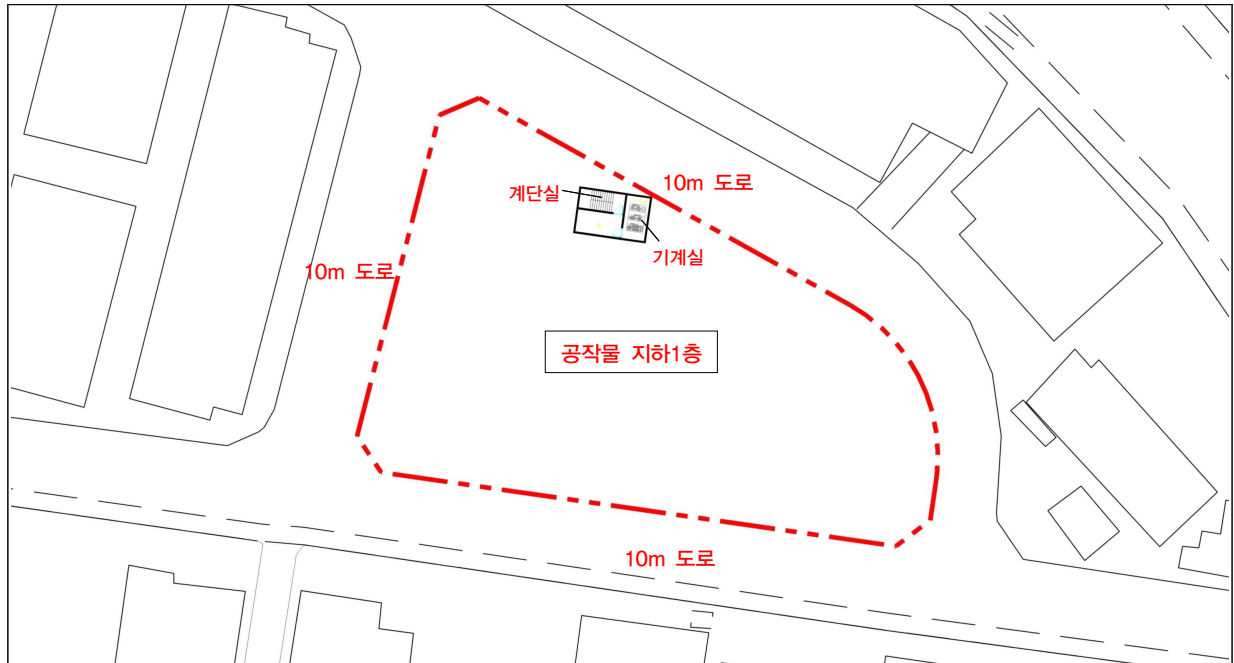
○ 기본계획도 2안



〈그림 3-45〉 기본계획도 2안

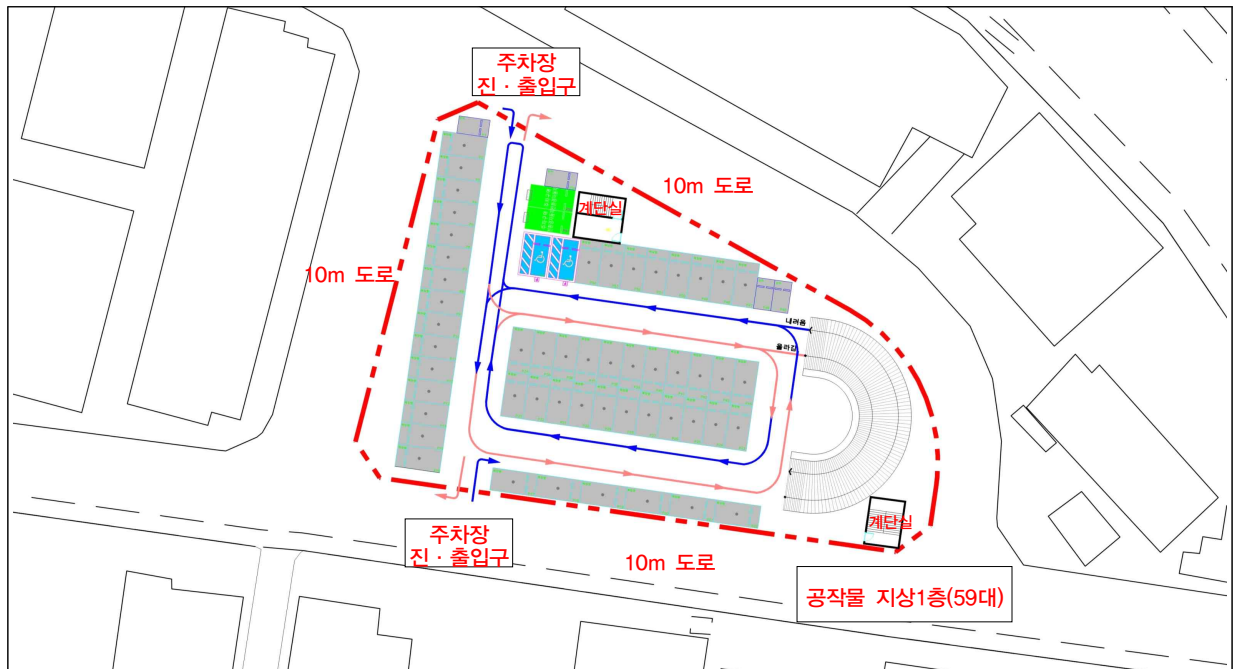
(4) 마전동 노외주차장 평면도

○ 기본계획 1안 - 공작물 지하1층



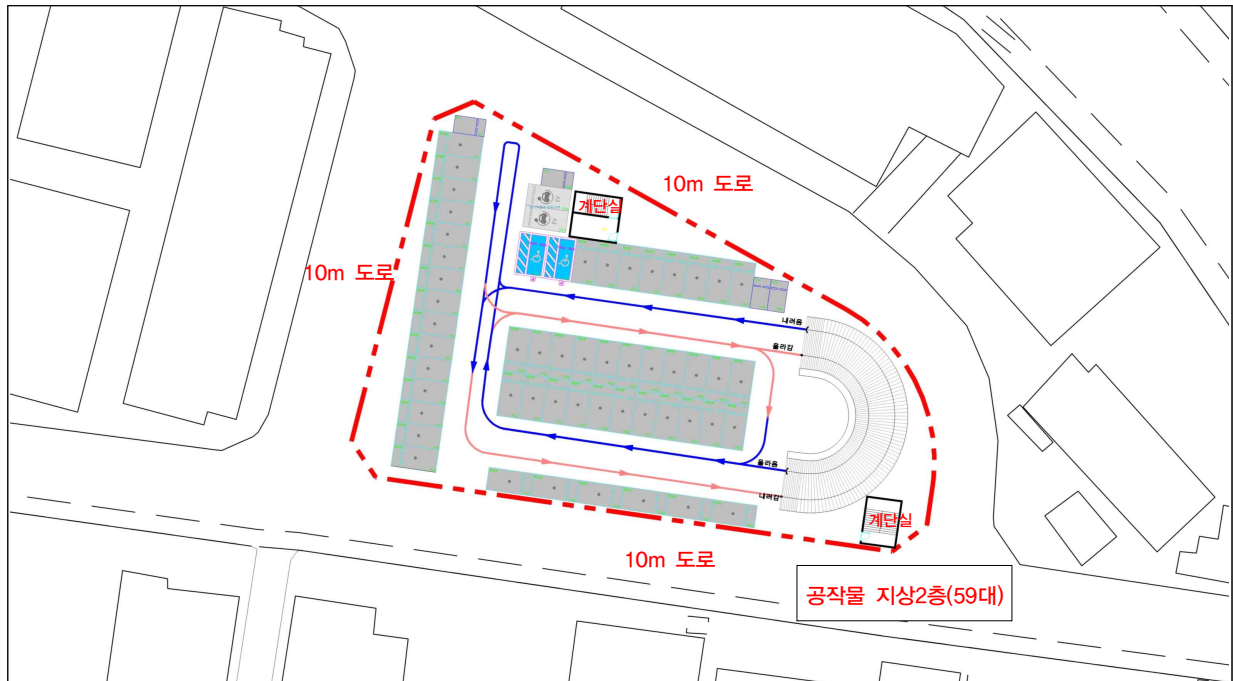
〈그림 3-46〉 기본계획 1안 - 공작물 지하1층 평면도

○ 기본계획 1안 - 공작물 지상1층



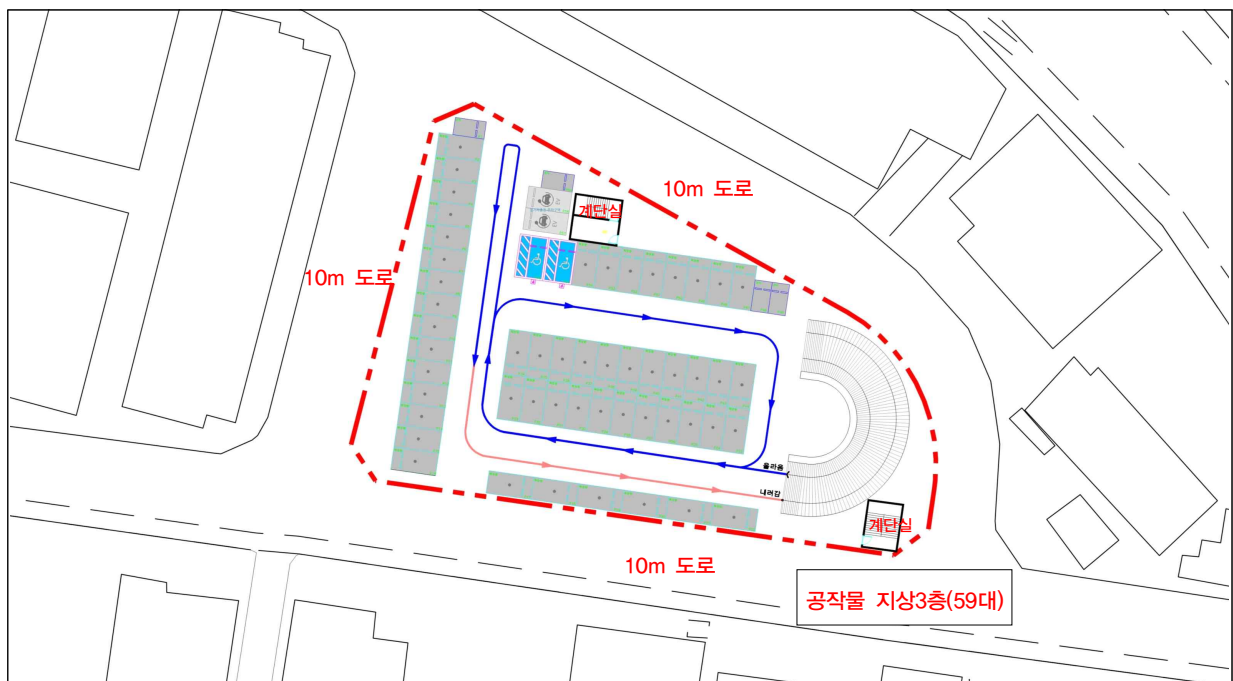
〈그림 3-47〉 기본계획 1안 - 공작물 지상1층 평면도

○ 기본계획 1안 - 공작물 지상2층



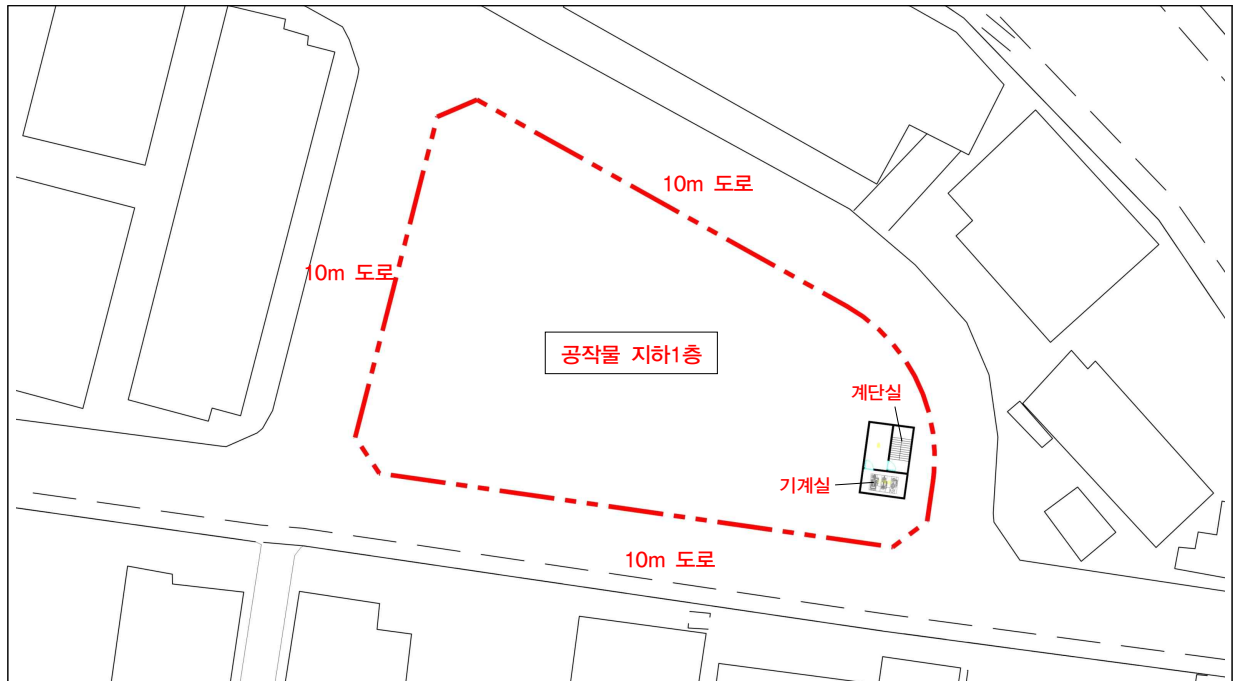
〈그림 3-48〉 기본계획 1안 - 공작물 지상2층 평면도

○ 기본계획 1안 - 공작물 지상3층



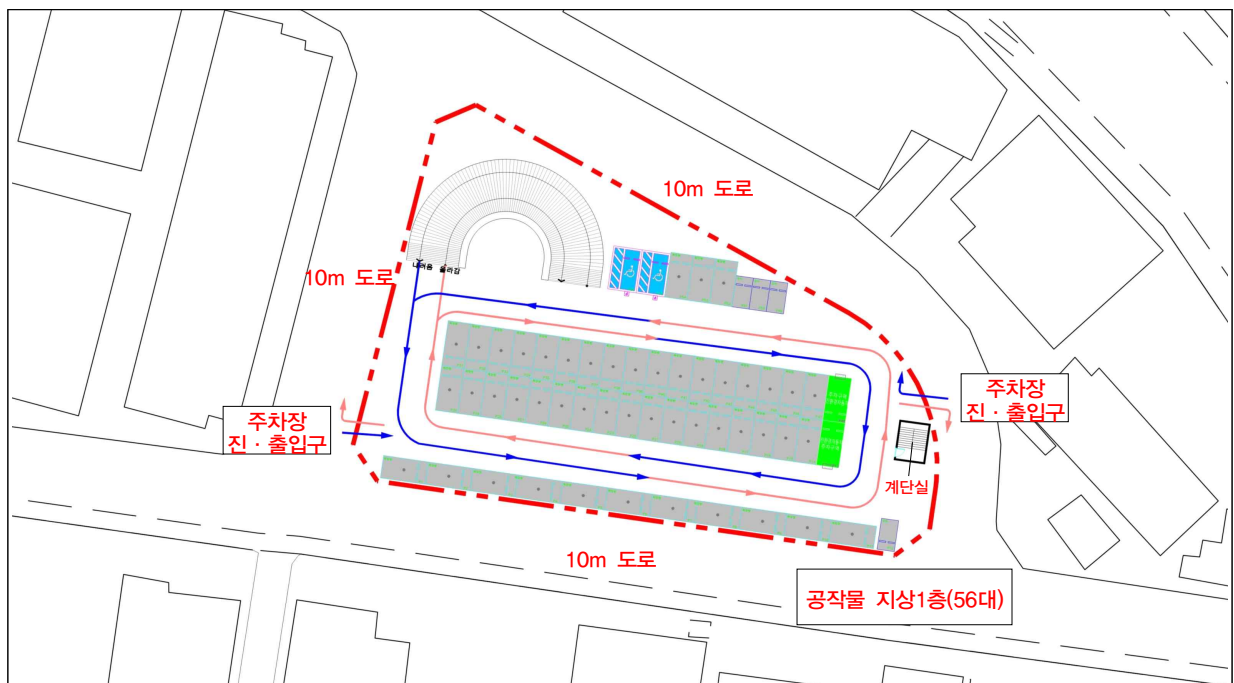
〈그림 3-49〉 기본계획 1안 - 공작물 지상3층 평면도

○ 기본계획 2안 - 공작물 지하1층



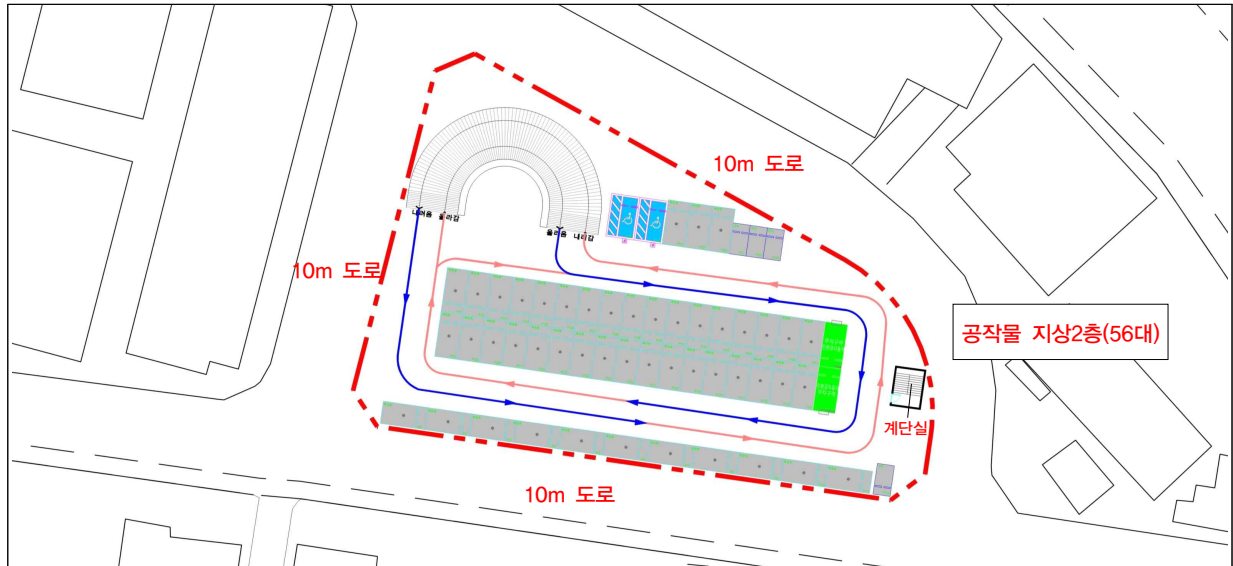
〈그림 3-50〉 기본계획 2안 - 공작물 지하1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 공작물 지상1층



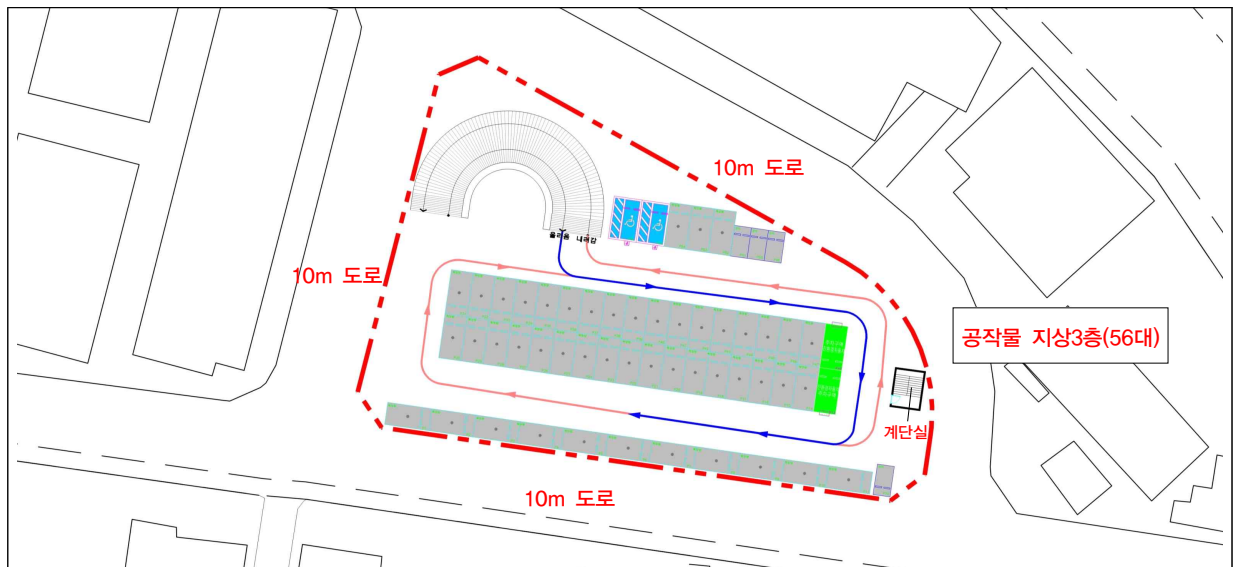
〈그림 3-51〉 기본계획 2안 - 공작물 지상1층 평면도

○ 기본계획 2안 - 공작물 지상2층



〈그림 3-52〉 기본계획 2안 - 공작물 지상2층 평면도

○ 기본계획 2안 - 공작물 지상3층



〈그림 3-53〉 기본계획 2안 - 공작물 지상3층 평면도

(5) 개선효과 분석

- 마전동(노외주차장) 주차장 조성 개선효과 분석결과, 사업지 주변의 주차수급률은 47.4% → 153.6%로 증가하는 것으로 분석되었음

〈표 3-32〉 마전동(노외주차장) 주차장 조성 개선효과 분석

주차장 규모	현황		계획	
	불법주차율(%)	주차수급률(%)	주차면수(대)	주차수급률(%)
공작물	43.3	47.4	177	153.6

제 4 장 사업성 타당성 분석

제1절 사업비 산정

제2절 사업 타당성 분석

제 4 장 사업 타당성 검토

제1절 사업비 산정

1. 사업비 산정

가. 건축공사비 산정

- 본 과업의 용도는 자동차 관련시설(주차장)이며, 「국가종합전자조달시스템 나라장터(발주계획 현황), 조달청」의 건축, 설비, 전기, 통신, 토목 및 조경비 등을 모두 포함한 공사비를 기초로 단위면적당 공사비를 산출함
- 산출된 주차장의 단위면적당 공사비는 발주일자가 현 시점과 다르므로 「건설공사비지수, 건설기술연구원」를 2024년 11월을 기준으로 시점 보정하였고, 이에 대한 평균 단위면적당 금액은 다음 [표 4-1~3]과 같음

〈표 4-1〉 지하주차장(가정공원, 가좌공원, 석남이음숲, 천마초등학교)의 단위면적당 공사비 금액

공 사 명	송현근린공원	석남체육공원
발주일자	2025년	2024년
공원면적	73,323㎡	10,880㎡
주차장면적	3,032㎡	4,984㎡
공 사 비	9,764백만원	12,951백만원
단위면적당 금액	3,220,317/㎡	2,598,515/㎡
단위면적당 금액 (시점보정)	3,220,317/㎡	2,598,515/㎡
평균 단위면적당 금액	2,909,416원/㎡	

〈표 4-2〉 지평식주차장(가정동 완충녹지)의 단위면적당 공사비 금액

공 사 명	청라동 92-16번지 공영주차장	청라동 78번지 공영주차장
발주일자	2023년 7월	2024년
면 적	1,951.3㎡	927.2㎡
공 사 비	515,188백만원	497,898백만원
단위면적당 금액	264,023원/㎡	536,991원/㎡
시점보정된 단위면적당 금액	270,492원/㎡	536,991원/㎡
평균 단위면적당 금액	403,742원/㎡	

〈표 4-3〉 공작물식 주차장(마전동 노외주차장(1019번지))의 단위면적당 공사비 금액

공 사 명	계산2 공영주차장	운서역 공영주차장
발주일자	2023년 8월	2019년 5월
구 조	철골조	철근콘크리트조
규 모	지상 2층	지상 4층
연 면 적	4,479.27㎡	31,692.88㎡
공 사 비	5,600백만원	29,052백만원
단위면적당 금액	1,250,204원/㎡	916,666원/㎡
시점보정된 단위면적당 금액	1,280,234원/㎡	1,233,065원/㎡
평균 단위면적당 금액	1,251,650원/㎡	

- 위에서 구한 평균 단위면적당 금액에 각각의 건축 연면적을 적용한 건축공사비는 다음 [표 4-4]와 같음

〈표 4-4〉 건축공사비 산정

구 분		m ² 당 공사비	연면적	건축공사비
가좌동	가좌공원	2,909,416원	3,000m ²	8,728,248,000원
	가좌근린공원			
	진주체육공원			
	건지공원			
석남동	석남이음숲	2,909,416원	3,000m ²	9,164,660,400원
	천마초등학교			
신현동 석남이음숲		2,909,416원	3,000m ²	8,728,248,000원
가정동	가정공원	403,742원	3,000m ²	1,211,226,000원
	완충녹지			
마전동 노외주차장		1,251,650원	3,600m ²	4,505,940,000원

나. 설계비 산정

- 설계비는 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준」의 제1종 단순(중급) 요율을 적용하며, 다음 [표 4-5]와 같이 산출함

〈표 4-5〉 설계비 산정

구 분		건축공사비	기본설계비	부가가치세	설계비
가좌동	가좌공원	8,728,248,000원	343,020,146원	34,302,015원	377,322,161원
	가좌근린공원				
	진주체육공원				
	건지공원				
석남동	석남이음숲	9,164,660,400원	360,171,154원	36,017,115원	396,188,269원
	천마초등학교				
신현동 석남이음숲		8,728,248,000원	343,020,146원	34,302,015원	377,322,161원
가정동	가정공원	1,211,226,000원	53,899,557원	5,389,956원	59,289,513원
	완충녹지				
마전동 노외주차장		4,505,940,000원	174,830,472원	17,483,047원	192,313,519원

※ 기본설계비 = 건축공사비 × 3.93%

가정동 완충녹지 기본설계비 = 건축공사비 × 4.45%

마전동 노외주차장 기본설계비 = 건축공사비 × 3.88%

다. 감리비 산정

- 감리비는 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준」의 제1종 단순(중급)의 요율을 적용하며, 다음 [표 4-6]과 같이 산출함

〈표 4-6〉 감리비 산정

구 분		건축공사비	기본감리비	부가가치세	감리비
가좌동	가좌공원	8,728,248,000원	85,536,830원	8,553,683원	94,090,513원
	가좌근린공원				
	진주체육공원				
	건지공원				
석남동	석남이음숲	9,164,660,400원	89,813,672원	8,981,367원	98,795,039원
	천마초등학교				
신현동 석남이음숲		8,728,248,000원	85,536,830원	8,553,683원	94,090,513원
가정동	가정공원	1,211,226,000원	17,441,654원	1,744,165원	19,185,820원
	완충녹지				
마전동 노외주차장		4,505,940,000원	44,158,212원	4,415,821원	48,574,033원

※ 기본감리비 = 건축공사비 × 0.98%

가정동 완충녹지 기본감리비 = 건축공사비 × 1.44%

라. 시설부대비 산정

- 시설부대비는 「2020년도 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운영계획 수립기준」의 건설부분 요율을 적용하여 아래의 [표 4-7]과 같이 산정함

〈표 4-7〉 시설부대비 산정

구 분		건축공사비	시설부대비	부가가치세	부대비
가좌동	가좌공원	8,728,248,000원	26,184,744원	2,618,474원	28,803,218원
	가좌근린공원				
	진주체육공원				
	건지공원				
석남동	석남이음숲	9,164,660,400원	27,493,981원	2,749,398원	30,243,379원
	천마초등학교				
신현동 석남이음숲		8,728,248,000원	26,184,744원	2,618,474원	28,803,218원
가정동	가정공원	1,211,226,000원	3,633,678원	363,368원	3,997,046원
	완충녹지				
마전동 노외주차장		4,505,940,000원	13,517,820원	1,351,782원	14,869,602원

※ 기본시설부대비 = 건축공사비 × 0.30%

마. 사업비 산정 결과

- 인천광역시 서구 구도심 일원 (가좌동 · 석남동 일원) 공영주차장 조성에 대한 사업비는 건축공사비, 설계비, 감리비, 시설부대비 모두 포함하며, 다음 [표 4-8]과 같음

〈표 4-8〉 사업비 산정

구 분		건축공사비(원)	기본설계비(원)	기본감리비(원)	시설부대비(원)	사업비(원)
가좌동	가좌공원	8,728,248,000	377,322,161	94,090,513	28,803,218	9,228,463,893
	가좌근린공원					
	진주체육공원					
	건지공원					
석남동	석남이음숲	9,164,660,400	396,188,269	98,795,039	30,243,379	9,689,887,088
	천마초등학교					
신현동 석남이음숲		8,728,248,000	377,322,161	94,090,513	28,803,218	9,228,463,893
가정동	가정공원					
	완충녹지	1,211,226,000	59,289,513	19,185,820	3,997,046	1,293,698,378
마전동 노외주차장		4,505,940,000	192,313,519	48,574,033	14,869,602	4,761,697,154

- ※ 기본설계비 = (건축공사비 × 3.93%) × 10.0%
가정동 완충녹지 기본설계비 = (건축공사비 × 4.45%) × 10.0%
마전동 노외주차장 기본설계비 = (건축공사비 × 3.88%) × 10.0%
- ※ 기본감리비 = (건축공사비 × 0.98%) × 10.0%
가정동 완충녹지 기본감리비 = (건축공사비 × 1.44%) × 10.0%
- ※ 기본시설부대비 = (건축공사비 × 0.30%) × 10.0%
- ※ 마전동 보상비(39억원)는 별도반영

제2절 사업 타당성 분석

1. 사업 타당성 분석의 전제

- 사업 타당성 분석은 재무적 타당성 분석과 경제적 타당성 분석으로 크게 나누며, 재무적 타당성 분석은 사회 전체의 입장이 아닌 개별사업 자체 내의 입장에서 실제의 현금흐름을 추정하고, 이에 따른 재무적 수익률을 계산하여 그 사업의 타당성 여부를 판단하는 방법임
- 경제적 타당성 분석은 공공사업의 비용과 편익을 국가 전체적(사회적) 입장에서 측정하고, 이에 따라 경제적 수익률을 계산하여 사업의 타당성 여부를 결정하는 방법임
- 본 과업은 인천광역시 서구 구도심 일원 (가좌동 · 석남동 일원) 공영주차장 조성사업으로 지역 주민의 주차 수요를 확보하고, 정주환경을 개선하여 지역주민의 주차 편의를 제공하고, 통행시간을 단축함에 따라 재무적 타당성과 함께 공익적 측면을 고려한 경제적 타당성 분석을 실시하고자 함

2. 재무적 타당성 분석

가. 재무적 타당성 분석의 개념

- 본 과업인 인천광역시 서구 구도심 일원 (가좌동 · 석남동 일원) 공영주차장 조성으로 인해 얻어지는 국한된 수입과 지출을 감안하여 재무성 타당성을 분석하고자 함

나. 재무적 타당성 분석방법

(1) 수익성지수법(PI: Profitability index)

- 수익성 지수(PI)는 자본비용으로 할인된 현금유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 값으로 정의할 수 있음
- 즉, 장래에 발생하는 현금유입액과 현금 유출액을 현재가치로 환산하기 위해서 할인율(자본 비용, k)로 할인하여, 경제성 분석 간 중의 기대되는 현금유입의 현재가치총액과 현금유출의 현재가치총액의 비율을 계산하는 지표로 수식을 이용하여 산출할 수 있고 PI가 1보다 클수록 본 과업은 타당하다고 판단할 수 있음

$$PI = \sum \frac{CI_t}{(1+k)^t} / \sum \frac{CO_t}{(1+k)^t}$$

CI_t : 연차별 현금유입액
 CO_t : 연차별 현금유출액
 k, t 는 각각 할인율, 기간을 의미함

〈표 4-9〉 수익성 지수(PI) 산정식

(2) 내부수익률법(IRR : Internal Rate of Return)

- 내부수익률(IRR)은 투자로부터 기대되는 현금유입의 현재가와 현금유출의 현재가를 같게 하는 할인율을 말하는데, 즉 어떤 사업의 순현재가치(NPV)를 0으로 만드는 할인율로 식과 같음
- 단일투자(안)의 경우에는 투자(안)의 내부수익률(IRR)이 자본비용(k)보다 크면 그 투자(안)을 채택하고 그렇지 않으면 기각하며, 상호배타적인 복수의 투자(안)들의 경우에는 투자(안)의 내부수익률(IRR)이 자본비용보다 큰 투자(안) 중에서 내부수익률(IRR)이 가장 큰 투자(안)을 선택함

$$\sum \frac{CI_t}{(1+r)^t} = \sum \frac{CO_t}{(1+r)^t}$$

CI_t : 연차별 현금유입액
 CO_t : 연차별 현금유출액
 k, t 는 각각 할인율, 기간을 의미함

〈표 4-10〉 내부수익률(IRR) 산정식

(3) 순현재가치법(NPV: Net Present Value)

- 순현재가치법은 투자로부터 기대되는 미래의 순현금유입액을 자본비용으로 할인한 순현금유입의 현재가에서 순현금유출의 현재가를 공제한 값으로 정의할 수 있음
- 순현재가치는 대안선택에 있어서 정확한 기준을 제시해 주고, 계산이 용이하여 경제적 타당성 분석에 보편적으로 이용되는 방법으로 수식과 같음
- 단일투자(안)의 경우 투자(안)의 NPV가 0보다 크면 그 투자(안)을 채택하고, 0보다 작으면 기각하며, 상호배타적인 여러 투자(안)들의 경우에는 0보다 큰 투자(안) 중에서 NPV가 가장 큰 투자(안)을 채택함

$$NPV = \sum \frac{CI_t}{(1+k)^t} - \sum \frac{CO_t}{(1+k)^t}$$

CI_t : 연차별 현금유입액
 CO_t : 연차별 현금유출액
 k, t 는 각각 할인율, 기간을 의미함

〈표 4-11〉 순현재가치(NPV: Net Present Value) 산정식

다. 재무적 타당성 분석의 판단기준

- 내부수익률법(IRR)과 순현재가치법(NPV)을 살펴보면, 내부수익률법(IRR)에서 가정하고 있는 어떤 투자로부터 기대되는 현금유입을 그 투자(안)의 내부수익률법(IRR)로 재투자한다고 가정하고 있는데 반해 순현재가치법(NPV)은 자본비용으로 재투자한다고 가정하고 있어 순현재가치법(NPV)이 더 현실적이라고 볼 수 있음
- 또한, 내부수익률법(IRR)은 투자로부터 얻는 수익률을 의미하는 반면 순현재가치법(NPV)은 투자로부터 발생하는 가치의 증가분을 나타내므로 여러 개의 투자(안)이 존재하는 경우 내부수익률(IRR)의 크기에 따라 투자(안)을 선택하면 최적투자조합을 선택할 수 없게 될 수 있지만, 순현재가치(NPV)의 크기에 따라 투자(안)을 선택하면 가치를 극대화시킬 수 있는 투자조합을 택할 수 있음
- 순현재가치법(NPV)은 해당 투자(안)의 기업 가치에 대한 공헌 정도를 현가로 나타낸 것이기 때문에 가치의 합계 원칙을 적용할 수 있지만, 내부수익률법(IRR)은 그렇지 못하므로 내부수익률(IRR)을 이용하여 투자가치를 평가할 경우 투자(안)에 따라서 복수의 내부수익률(IRR)이 존재하므로 투자 의사결정이 어려움
- 순현재가치법(NPV)의 변형으로 볼 수 있는 수익성지수법(PI)도 투자(안)에 따라 순현재가치법(NPV)과 다른 평가결과를 가져 올 수 있으며, 이 경우에는 순현재가치법(NPV)에 의해 투자 가치를 평가하는 것이 바람직함
- 순현재가치법(NPV)은 어떤 투자(안)으로부터 기대되는 경제적 공헌을 나타내지만, 수익성지수법(PI)은 어떤 투자(안)의 상대적인 수익성을 비율로 나타내고 있기 때문임
- 이와 같이 각 방법들의 장·단점을 종합해 본 결과, 재무적 타당성 분석은 세 가지 분석 방법을 모두 시행하여 결과를 제시하되, 타당성의 존재 여부를 결정하기 위해서는 순현재가치(NPV)를 주된 판단기준으로 삼는 것이 바람직할 것으로 판단됨

〈표 4-12〉 재무적 타당성 판단기준

분석지표	판단기준	장점	단점
수익성지수 (PI)	$PI > 1$	· 이해용이, 사업규모 고려 · 현금유입 및 유출 발생기간 고려	· 상호배타적 대안 선택의 오류 발생가능
내부수익률 (IRR)	$IRR > k$	· 사업의 수익성 측정 가능 · 타 대안과 비교가 용이 · 평가 과정과 결과 이해가 용이	· 사업의 절대적 규모를 고려하지 않음 · 복수의 IRR이 동시에 도출 가능성 내포
순현재가치 (NPV)	$NPV > 0$	· 대안 선택 시 명확한 기준 제시 · 장래발생 현금유입 및 유출의 현재 가치 제시 · 한계 순현재가치 고려, 타 분석에 이용 가능	· 이해의 어려움 · 투자규모의 차이를 고려하지 못함

라. 재무적 타당성 분석

(1) 주차요금 수입 산정

- 사업 대상지는 공영주차장으로 주차시간 30분에 600원의 주차요금 기준을 가지며, 「인천광역시 서구 주차장 설치 및 관리 조례, 2024.07.08.」의 [별표 1] 공영주차장 주차요금표에서 2 급지에 해당함
- 또한, 사업 대상지는 주거 및 상업이 밀집한 지역으로 주야간 월정기주차권을 모두 구입한다는 가정하에 주차요금을 산정함
- 「2023년 인천광역시 서구 주차장 수급실태조사, 인천서구청」에 따르면 서구 행정동별 주차수급 현황(부설주차제외)는 주간 주차수급비 3.078(주차공급율 32.5%), 야간 주차수급비 3.09(주차공급율 32.4%)로 나타나며, 대상지에 속하는 주간 주차수급비 및 야간 주차수급비는 다음과 같음

〈표 4-13〉 주차수급 현황(부설주차제외)

구 분		블록	주차수급비 (주간)	주차공급율 (주간)	주차수급비 (야간)	주차공급율 (야간)
서구 전체			3.078	32.5	3.09	32.4
가좌동	가좌공원	가좌4동 4,5	6.20	16.1	7.37	13.6
	가좌근린공원	가좌2동 5	10.57	9.50	15.36	6.51
	진주체육공원	가좌2동 4,5	9.11	11.30	12.96	8.00
	건지공원	가좌2동 4, 가좌3동 4	4.43	47.80	6.37	27.80
석남동	석남이음숲	석남2동 5, 8, 10	5.19	21.6	5.69	23.7
	천마초등학교	석남3동 4,5	2.51	40.1	3.90	26.0
신현동 석남이음숲		신현동 6,8	3.29	34.7	4.95	24.0
가정동	가정공원	가정1동 6	2.92	35.7	3.72	27.8
	완충녹지 (서구 평균값 적용)	가정1동 2, 17, 18	3.08	32.5	3.09	32.4
마전동 노외주차장		마전동 8	2.27	44.1	1.97	50.6

○ 연간 주차요금은 주간, 야간 월정기 주차요금에 주차대수와 주차수급비를 적용하여 산정함

〈표 4-14〉 주차요금 수입

구 분		주차대수	주차요금	월정기 주차요금	연간 주차요금
가좌동 가좌공원	주간	93대	60,000원	34,596,000원	415,152,000원
	야간	93대	30,000원	20,562,300원	246,747,600원
연간 주차요금 수입					661,899,600원
가좌동 가좌근린공원	주간	93대	60,000원	58,980,600원	707,767,200원
	야간	93대	30,000원	42,854,400원	514,252,800원
연간 주차요금 수입					1,222,020,000원
가좌동 진주체육공원	주간	93대	60,000원	50,833,800원	610,005,600원
	야간	93대	30,000원	36,158,400원	433,900,800원
연간 주차요금 수입					1,043,906,400원
가좌동 건지공원	주간	93대	60,000원	24,719,400원	296,632,800원
	야간	93대	30,000원	17,772,300원	213,267,600원
연간 주차요금 수입					509,900,400원
석남동 석남이음숲 (시점부)	주간	93대	60,000원	28,960,200원	347,522,400원
	야간	93대	30,000원	15,875,100원	190,501,200원
연간 주차요금 수입					538,023,600원
석남동 천마초등학교	주간	93대	60,000원	14,005,800원	168,069,600원
	야간	93대	30,000원	10,881,000원	130,572,000원
연간 주차요금 수입					298,641,600원
신현동 석남이음숲 (원산근린공원 인근)	주간	93대	60,000원	18,358,200원	220,298,400원
	야간	93대	30,000원	13,810,500원	165,726,000원
연간 주차요금 수입					386,024,400원
가정동 가정공원	주간	93대	60,000원	16,293,600원	195,523,200원
	야간	93대	30,000원	10,378,800원	124,545,600원
연간 주차요금 수입					320,068,800원
가정동 완충녹지	주간	98대	60,000원	18,098,640원	217,183,680원
	야간	98대	30,000원	9,084,600원	109,015,200원
연간 주차요금 수입					326,198,880원
마전동 노외주차장	주간	177대	60,000원	24,107,400원	289,288,800원
	야간	177대	30,000원	10,460,700원	125,528,400원
연간 주차요금 수입					414,817,200원

※ 월정기 주차요금 = 주차수급비 X 주차대수 X 주차요금

(2) 공영주차장 보수 및 관리 비용 산정

- 「2019년~2023년도 주차장 세출예산사업명세서」에서 공영주차장 보수 및 관리에 대한 일반 운영비와 시설비 및 부대비와 평균값은 다음 표와 같고, 「인천광역시 서구 공영노외주차장 현황표, 2024. 11」에 따르면 인천서구청 내 공영주차장은 총 61개소가 입지함

〈표 4-15〉 2019년~2023년 공영주차장 보수 및 관리 비용

구 분	공영주차장 보수 및 관리 비용(천원)					
	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	평균
공영주차장 보수 및 관리	213,820	215,320	219,820	216,820	214,820	216,120
일반운영비	13,820	15,320	19,820	16,820	14,820	16,120
시설비 및 부대비	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000

- 평균 공영주차장 보수 및 관리 비용을 인천서구청 내 공영주차장 61개소를 나누어 공영주차장 1개소의 공영주차장 보수 및 관리 비용을 산출하면 일반운영비 264,262원, 시설비 및 부대비 3,278,689원으로 총 3,542,951원이 산정됨
- 그러므로 공영주차장 보수 및 관리비용 3,542,951원을 연간 비용으로 적용하여 재무적 타당성을 분석함

〈표 4-16〉 공영주차장 보수 및 관리 비용 산정

구 분	비용(원)
공영주차장 보수 및 관리	3,542,951
일반운영비	264,262
시설비 및 부대비	3,278,689

1) 할인율

- 본 과업의 할인율은 「2023년 예비타당성조사 수행 총괄지침」의 제55조 재무성 분석의 기준에서 제시한 할인율 4.5%를 적용함

2) 분석기간

- 기준연도 2025년, 공사기간 2025년~2027년, 분석기간인 운영기간은 2028년부터 30년을 적용하여 총 32년을 분석기간으로 전제함

마. 재무적 타당성의 분석결과

(1) 가좌동 가좌공원

- 가좌동 가좌공원의 재무적 타당성 분석결과, 수익성지수(PI) 1.11, 내부수익률 0.8%, 순현재 가치(NPV) 983백만원으로 나타남에 따라 재무적 타당성이 있는 것으로 나타남

〈표 4-17〉 가좌동 가좌공원 연차별 재무적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	661,899,600	580,020,372	3,542,951	3,104,676	658,356,649	576,915,696
4	2029	661,899,600	555,043,418	3,542,951	2,970,982	658,356,649	552,072,436
5	2030	661,899,600	531,142,027	3,542,951	2,843,045	658,356,649	528,298,982
6	2031	661,899,600	508,269,882	3,542,951	2,720,617	658,356,649	505,549,265
7	2032	661,899,600	486,382,662	3,542,951	2,603,461	658,356,649	483,779,201
8	2033	661,899,600	465,437,954	3,542,951	2,491,350	658,356,649	462,946,604
9	2034	661,899,600	445,395,172	3,542,951	2,384,067	658,356,649	443,011,104
10	2035	661,899,600	426,215,475	3,542,951	2,281,404	658,356,649	423,934,071
11	2036	661,899,600	407,861,699	3,542,951	2,183,162	658,356,649	405,678,537
12	2037	661,899,600	390,298,276	3,542,951	2,089,150	658,356,649	388,209,126
13	2038	661,899,600	373,491,173	3,542,951	1,999,187	658,356,649	371,491,987
14	2039	661,899,600	357,407,822	3,542,951	1,913,097	658,356,649	355,494,724
15	2040	661,899,600	342,017,054	3,542,951	1,830,715	658,356,649	340,186,339
16	2041	661,899,600	327,289,047	3,542,951	1,751,880	658,356,649	325,537,166
17	2042	661,899,600	313,195,260	3,542,951	1,676,441	658,356,649	311,518,820
18	2043	661,899,600	299,708,383	3,542,951	1,604,249	658,356,649	298,104,134
19	2044	661,899,600	286,802,280	3,542,951	1,535,167	658,356,649	285,267,113
20	2045	661,899,600	274,451,943	3,542,951	1,469,059	658,356,649	272,982,884
21	2046	661,899,600	262,633,438	3,542,951	1,405,798	658,356,649	261,227,640
22	2047	661,899,600	251,323,864	3,542,951	1,345,262	658,356,649	249,978,603
23	2048	661,899,600	240,501,306	3,542,951	1,287,332	658,356,649	239,213,974
24	2049	661,899,600	230,144,790	3,542,951	1,231,896	658,356,649	228,912,894
25	2050	661,899,600	220,234,249	3,542,951	1,178,848	658,356,649	219,055,401
26	2051	661,899,600	210,750,477	3,542,951	1,128,084	658,356,649	209,622,393
27	2052	661,899,600	201,675,098	3,542,951	1,079,507	658,356,649	200,595,591
28	2053	661,899,600	192,990,524	3,542,951	1,033,021	658,356,649	191,957,504
29	2054	661,899,600	184,679,928	3,542,951	988,536	658,356,649	183,691,391
30	2055	661,899,600	176,727,203	3,542,951	945,968	658,356,649	175,781,236
31	2056	661,899,600	169,116,941	3,542,951	905,232	658,356,649	168,211,709
32	2057	661,899,600	161,834,393	3,542,951	866,251	658,356,649	160,968,142
합계		19,856,988,000	9,873,042,112	9,334,752,417	8,889,617,648	10,522,235,583	983,424,463

(2) 가좌동 가좌근린공원

- 가좌동 가좌근린공원의 재무적 타당성 분석결과, 수익성지수(PI) 2.05, 내부수익률 6.5%, 순현재가치(NPV) 9,338백만원으로 나타남에 따라 재무적 타당성이 있는 것으로 나타남

〈표 4-18〉 가좌동 가좌근린공원 연차별 재무적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	1,222,020,000	1,070,851,976	3,542,951	3,104,676	1,218,477,049	1,067,747,300
4	2029	1,222,020,000	1,024,738,733	3,542,951	2,970,982	1,218,477,049	1,021,767,751
5	2030	1,222,020,000	980,611,228	3,542,951	2,843,045	1,218,477,049	977,768,183
6	2031	1,222,020,000	938,383,950	3,542,951	2,720,617	1,218,477,049	935,663,333
7	2032	1,222,020,000	897,975,072	3,542,951	2,603,461	1,218,477,049	895,371,611
8	2033	1,222,020,000	859,306,289	3,542,951	2,491,350	1,218,477,049	856,814,939
9	2034	1,222,020,000	822,302,669	3,542,951	2,384,067	1,218,477,049	819,918,601
10	2035	1,222,020,000	786,892,506	3,542,951	2,281,404	1,218,477,049	784,611,102
11	2036	1,222,020,000	753,007,183	3,542,951	2,183,162	1,218,477,049	750,824,021
12	2037	1,222,020,000	720,581,036	3,542,951	2,089,150	1,218,477,049	718,491,886
13	2038	1,222,020,000	689,551,231	3,542,951	1,999,187	1,218,477,049	687,552,044
14	2039	1,222,020,000	659,857,637	3,542,951	1,913,097	1,218,477,049	657,944,540
15	2040	1,222,020,000	631,442,715	3,542,951	1,830,715	1,218,477,049	629,612,000
16	2041	1,222,020,000	604,251,402	3,542,951	1,751,880	1,218,477,049	602,499,521
17	2042	1,222,020,000	578,231,007	3,542,951	1,676,441	1,218,477,049	576,554,566
18	2043	1,222,020,000	553,331,107	3,542,951	1,604,249	1,218,477,049	551,726,857
19	2044	1,222,020,000	529,503,451	3,542,951	1,535,167	1,218,477,049	527,968,284
20	2045	1,222,020,000	506,701,867	3,542,951	1,469,059	1,218,477,049	505,232,808
21	2046	1,222,020,000	484,882,170	3,542,951	1,405,798	1,218,477,049	483,476,371
22	2047	1,222,020,000	464,002,076	3,542,951	1,345,262	1,218,477,049	462,656,815
23	2048	1,222,020,000	444,021,126	3,542,951	1,287,332	1,218,477,049	442,733,794
24	2049	1,222,020,000	424,900,599	3,542,951	1,231,896	1,218,477,049	423,668,702
25	2050	1,222,020,000	406,603,444	3,542,951	1,178,848	1,218,477,049	405,424,596
26	2051	1,222,020,000	389,094,205	3,542,951	1,128,084	1,218,477,049	387,966,120
27	2052	1,222,020,000	372,338,952	3,542,951	1,079,507	1,218,477,049	371,259,445
28	2053	1,222,020,000	356,305,217	3,542,951	1,033,021	1,218,477,049	355,272,196
29	2054	1,222,020,000	340,961,930	3,542,951	988,536	1,218,477,049	339,973,394
30	2055	1,222,020,000	326,279,359	3,542,951	945,968	1,218,477,049	325,333,391
31	2056	1,222,020,000	312,229,052	3,542,951	905,232	1,218,477,049	311,323,819
32	2057	1,222,020,000	298,783,781	3,542,951	866,251	1,218,477,049	297,917,530
합계		36,660,600,000	18,227,922,968	9,334,752,417	8,889,617,648	27,325,847,583	9,338,305,320

(3) 가좌동 진주체육공원

- 가좌동 진주체육공원의 재무적 타당성 분석결과, 수익성지수(PI) 1.75, 내부수익률 4.9%, 순현재가치(NPV) 6,682백만원으로 나타남에 따라 재무적 타당성이 있는 것으로 나타남

〈표 4-19〉 석남동 석남이음숲 연차별 재무적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	1,043,906,400	914,771,633	3,542,951	3,104,676	1,040,363,449	911,666,957
4	2029	1,043,906,400	875,379,553	3,542,951	2,970,982	1,040,363,449	872,408,572
5	2030	1,043,906,400	837,683,783	3,542,951	2,843,045	1,040,363,449	834,840,739
6	2031	1,043,906,400	801,611,276	3,542,951	2,720,617	1,040,363,449	798,890,659
7	2032	1,043,906,400	767,092,130	3,542,951	2,603,461	1,040,363,449	764,488,669
8	2033	1,043,906,400	734,059,454	3,542,951	2,491,350	1,040,363,449	731,568,104
9	2034	1,043,906,400	702,449,239	3,542,951	2,384,067	1,040,363,449	700,065,171
10	2035	1,043,906,400	672,200,228	3,542,951	2,281,404	1,040,363,449	669,918,824
11	2036	1,043,906,400	643,253,807	3,542,951	2,183,162	1,040,363,449	641,070,645
12	2037	1,043,906,400	615,553,882	3,542,951	2,089,150	1,040,363,449	613,464,732
13	2038	1,043,906,400	589,046,777	3,542,951	1,999,187	1,040,363,449	587,047,591
14	2039	1,043,906,400	563,681,127	3,542,951	1,913,097	1,040,363,449	561,768,029
15	2040	1,043,906,400	539,407,777	3,542,951	1,830,715	1,040,363,449	537,577,062
16	2041	1,043,906,400	516,179,691	3,542,951	1,751,880	1,040,363,449	514,427,810
17	2042	1,043,906,400	493,951,857	3,542,951	1,676,441	1,040,363,449	492,275,416
18	2043	1,043,906,400	472,681,203	3,542,951	1,604,249	1,040,363,449	471,076,954
19	2044	1,043,906,400	452,326,510	3,542,951	1,535,167	1,040,363,449	450,791,343
20	2045	1,043,906,400	432,848,335	3,542,951	1,469,059	1,040,363,449	431,379,276
21	2046	1,043,906,400	414,208,933	3,542,951	1,405,798	1,040,363,449	412,803,135
22	2047	1,043,906,400	396,372,185	3,542,951	1,345,262	1,040,363,449	395,026,923
23	2048	1,043,906,400	379,303,526	3,542,951	1,287,332	1,040,363,449	378,016,194
24	2049	1,043,906,400	362,969,881	3,542,951	1,231,896	1,040,363,449	361,737,985
25	2050	1,043,906,400	347,339,599	3,542,951	1,178,848	1,040,363,449	346,160,751
26	2051	1,043,906,400	332,382,392	3,542,951	1,128,084	1,040,363,449	331,254,307
27	2052	1,043,906,400	318,069,274	3,542,951	1,079,507	1,040,363,449	316,989,768
28	2053	1,043,906,400	304,372,511	3,542,951	1,033,021	1,040,363,449	303,339,491
29	2054	1,043,906,400	291,265,561	3,542,951	988,536	1,040,363,449	290,277,025
30	2055	1,043,906,400	278,723,025	3,542,951	945,968	1,040,363,449	277,777,057
31	2056	1,043,906,400	266,720,598	3,542,951	905,232	1,040,363,449	265,815,366
32	2057	1,043,906,400	255,235,022	3,542,951	866,251	1,040,363,449	254,368,771
합계		31,317,192,000	15,571,140,771	9,334,752,417	8,889,617,648	21,982,439,583	6,681,523,123

(4) 가좌동 건지공원

- 가좌동 건지공원의 재무적 타당성 분석결과, 수익성지수(PI) 0.86, 내부수익률 -1.1%, 순현재가치(NPV) -1,284백만원으로 나타남에 따라 재무적 타당성이 없는 것으로 나타남

〈표 4-20〉 가좌동 건지공원 연차별 재무적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	509,900,400	446,823,989	3,542,951	3,104,676	506,357,449	443,719,313
4	2029	509,900,400	427,582,765	3,542,951	2,970,982	506,357,449	424,611,783
5	2030	509,900,400	409,170,110	3,542,951	2,843,045	506,357,449	406,327,065
6	2031	509,900,400	391,550,344	3,542,951	2,720,617	506,357,449	388,829,727
7	2032	509,900,400	374,689,325	3,542,951	2,603,461	506,357,449	372,085,863
8	2033	509,900,400	358,554,378	3,542,951	2,491,350	506,357,449	356,063,027
9	2034	509,900,400	343,114,237	3,542,951	2,384,067	506,357,449	340,730,170
10	2035	509,900,400	328,338,983	3,542,951	2,281,404	506,357,449	326,057,579
11	2036	509,900,400	314,199,983	3,542,951	2,183,162	506,357,449	312,016,822
12	2037	509,900,400	300,669,841	3,542,951	2,089,150	506,357,449	298,580,690
13	2038	509,900,400	287,722,335	3,542,951	1,999,187	506,357,449	285,723,149
14	2039	509,900,400	275,332,378	3,542,951	1,913,097	506,357,449	273,419,281
15	2040	509,900,400	263,475,960	3,542,951	1,830,715	506,357,449	261,645,245
16	2041	509,900,400	252,130,105	3,542,951	1,751,880	506,357,449	250,378,225
17	2042	509,900,400	241,272,828	3,542,951	1,676,441	506,357,449	239,596,388
18	2043	509,900,400	230,883,089	3,542,951	1,604,249	506,357,449	229,278,840
19	2044	509,900,400	220,940,755	3,542,951	1,535,167	506,357,449	219,405,588
20	2045	509,900,400	211,426,560	3,542,951	1,469,059	506,357,449	209,957,501
21	2046	509,900,400	202,322,067	3,542,951	1,405,798	506,357,449	200,916,269
22	2047	509,900,400	193,609,633	3,542,951	1,345,262	506,357,449	192,264,372
23	2048	509,900,400	185,272,377	3,542,951	1,287,332	506,357,449	183,985,045
24	2049	509,900,400	177,294,140	3,542,951	1,231,896	506,357,449	176,062,244
25	2050	509,900,400	169,659,464	3,542,951	1,178,848	506,357,449	168,480,616
26	2051	509,900,400	162,353,554	3,542,951	1,128,084	506,357,449	161,225,470
27	2052	509,900,400	155,362,253	3,542,951	1,079,507	506,357,449	154,282,746
28	2053	509,900,400	148,672,012	3,542,951	1,033,021	506,357,449	147,638,992
29	2054	509,900,400	142,269,868	3,542,951	988,536	506,357,449	141,281,332
30	2055	509,900,400	136,143,415	3,542,951	945,968	506,357,449	135,197,447
31	2056	509,900,400	130,280,780	3,542,951	905,232	506,357,449	129,375,547
32	2057	509,900,400	124,670,603	3,542,951	866,251	506,357,449	123,804,351
합계		15,297,012,000	7,605,788,131	9,334,752,417	8,889,617,648	5,962,259,583	-1,283,829,517

(5) 석남동 석남이음숲

- 석남동 석남이음숲의 재무적 타당성 분석결과, 수익성지수(PI) 0.90, 내부수익률 -0.8%, 순현재가치(NPV) -864백만원으로 나타남에 따라 재무적 타당성이 없는 것으로 나타남

〈표 4-21〉 석남동 석남이음숲 연차별 재무적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	538,023,600	471,468,254	3,542,951	3,104,676	534,480,649	468,363,578
4	2029	538,023,600	451,165,793	3,542,951	2,970,982	534,480,649	448,194,811
5	2030	538,023,600	431,737,601	3,542,951	2,843,045	534,480,649	428,894,556
6	2031	538,023,600	413,146,030	3,542,951	2,720,617	534,480,649	410,425,413
7	2032	538,023,600	395,355,052	3,542,951	2,603,461	534,480,649	392,751,591
8	2033	538,023,600	378,330,193	3,542,951	2,491,350	534,480,649	375,838,843
9	2034	538,023,600	362,038,463	3,542,951	2,384,067	534,480,649	359,654,395
10	2035	538,023,600	346,448,290	3,542,951	2,281,404	534,480,649	344,166,886
11	2036	538,023,600	331,529,464	3,542,951	2,183,162	534,480,649	329,346,302
12	2037	538,023,600	317,253,075	3,542,951	2,089,150	534,480,649	315,163,925
13	2038	538,023,600	303,591,460	3,542,951	1,999,187	534,480,649	301,592,273
14	2039	538,023,600	290,518,143	3,542,951	1,913,097	534,480,649	288,605,046
15	2040	538,023,600	278,007,793	3,542,951	1,830,715	534,480,649	276,177,077
16	2041	538,023,600	266,036,165	3,542,951	1,751,880	534,480,649	264,284,285
17	2042	538,023,600	254,580,062	3,542,951	1,676,441	534,480,649	252,903,622
18	2043	538,023,600	243,617,285	3,542,951	1,604,249	534,480,649	242,013,035
19	2044	538,023,600	233,126,588	3,542,951	1,535,167	534,480,649	231,591,421
20	2045	538,023,600	223,087,644	3,542,951	1,469,059	534,480,649	221,618,585
21	2046	538,023,600	213,480,999	3,542,951	1,405,798	534,480,649	212,075,201
22	2047	538,023,600	204,288,037	3,542,951	1,345,262	534,480,649	202,942,776
23	2048	538,023,600	195,490,945	3,542,951	1,287,332	534,480,649	194,203,613
24	2049	538,023,600	187,072,675	3,542,951	1,231,896	534,480,649	185,840,778
25	2050	538,023,600	179,016,913	3,542,951	1,178,848	534,480,649	177,838,065
26	2051	538,023,600	171,308,051	3,542,951	1,128,084	534,480,649	170,179,967
27	2052	538,023,600	163,931,149	3,542,951	1,079,507	534,480,649	162,851,643
28	2053	538,023,600	156,871,913	3,542,951	1,033,021	534,480,649	155,838,893
29	2054	538,023,600	150,116,663	3,542,951	988,536	534,480,649	149,128,127
30	2055	538,023,600	143,652,310	3,542,951	945,968	534,480,649	142,706,342
31	2056	538,023,600	137,466,325	3,542,951	905,232	534,480,649	136,561,092
32	2057	538,023,600	131,546,722	3,542,951	866,251	534,480,649	130,680,471
합계		16,140,708,000	8,025,280,057	9,334,752,417	8,889,617,648	6,805,955,583	-864,337,591

(6) 석남동 천마초등학교

- 석남동 천마초등학교의 재무적 타당성 분석결과, 수익성지수(PI) 0.48, 내부수익률 -4.8%, 순현재가치(NPV) -4,877백만원으로 나타남에 따라 재무적 타당성이 없는 것으로 나타남

〈표 4-22〉 석남동 천마초등학교 연차별 재무적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,229,962,363	3,229,962,363	-3,229,962,363	-3,229,962,363
1	2026	0	-	3,229,962,363	3,090,873,074	-3,229,962,363	-3,090,873,074
2	2027	0	-	3,229,962,363	2,957,773,277	-3,229,962,363	-2,957,773,277
3	2028	298,641,600	261,698,620	3,542,951	3,104,676	295,098,649	258,593,944
4	2029	298,641,600	250,429,301	3,542,951	2,970,982	295,098,649	247,458,320
5	2030	298,641,600	239,645,264	3,542,951	2,843,045	295,098,649	236,802,220
6	2031	298,641,600	229,325,612	3,542,951	2,720,617	295,098,649	226,604,995
7	2032	298,641,600	219,450,346	3,542,951	2,603,461	295,098,649	216,846,885
8	2033	298,641,600	210,000,331	3,542,951	2,491,350	295,098,649	207,508,981
9	2034	298,641,600	200,957,255	3,542,951	2,384,067	295,098,649	198,573,188
10	2035	298,641,600	192,303,593	3,542,951	2,281,404	295,098,649	190,022,189
11	2036	298,641,600	184,022,577	3,542,951	2,183,162	295,098,649	181,839,415
12	2037	298,641,600	176,098,160	3,542,951	2,089,150	295,098,649	174,009,010
13	2038	298,641,600	168,514,986	3,542,951	1,999,187	295,098,649	166,515,799
14	2039	298,641,600	161,258,360	3,542,951	1,913,097	295,098,649	159,345,262
15	2040	298,641,600	154,314,220	3,542,951	1,830,715	295,098,649	152,483,505
16	2041	298,641,600	147,669,110	3,542,951	1,751,880	295,098,649	145,917,229
17	2042	298,641,600	141,310,153	3,542,951	1,676,441	295,098,649	139,633,712
18	2043	298,641,600	135,225,027	3,542,951	1,604,249	295,098,649	133,620,777
19	2044	298,641,600	129,401,939	3,542,951	1,535,167	295,098,649	127,866,772
20	2045	298,641,600	123,829,607	3,542,951	1,469,059	295,098,649	122,360,548
21	2046	298,641,600	118,497,232	3,542,951	1,405,798	295,098,649	117,091,433
22	2047	298,641,600	113,394,480	3,542,951	1,345,262	295,098,649	112,049,218
23	2048	298,641,600	108,511,464	3,542,951	1,287,332	295,098,649	107,224,132
24	2049	298,641,600	103,838,722	3,542,951	1,231,896	295,098,649	102,606,825
25	2050	298,641,600	99,367,198	3,542,951	1,178,848	295,098,649	98,188,350
26	2051	298,641,600	95,088,228	3,542,951	1,128,084	295,098,649	93,960,143
27	2052	298,641,600	90,993,519	3,542,951	1,079,507	295,098,649	89,914,013
28	2053	298,641,600	87,075,138	3,542,951	1,033,021	295,098,649	86,042,117
29	2054	298,641,600	83,325,491	3,542,951	988,536	295,098,649	82,336,954
30	2055	298,641,600	79,737,312	3,542,951	945,968	295,098,649	78,791,344
31	2056	298,641,600	76,303,648	3,542,951	905,232	295,098,649	75,398,415
32	2057	298,641,600	73,017,845	3,542,951	866,251	295,098,649	72,151,594
합계		8,959,248,000	4,454,604,736	9,796,175,612	9,331,456,158	-836,927,612	-4,876,851,422

(7) 신현동 석남이음숲

- 신현동 석남이음숲의 재무적 타당성 분석결과, 수익성지수(PI) 0.65, 내부수익률 -3.0%, 순현재가치(NPV) -3,132백만원으로 나타남에 따라 재무적 타당성이 없는 것으로 나타남

〈표 4-23〉 신현동 석남이음숲 연차별 재무적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	386,024,400	338,271,871	3,542,951	3,104,676	382,481,449	335,167,195
4	2029	386,024,400	323,705,140	3,542,951	2,970,982	382,481,449	320,734,158
5	2030	386,024,400	309,765,684	3,542,951	2,843,045	382,481,449	306,922,639
6	2031	386,024,400	296,426,492	3,542,951	2,720,617	382,481,449	293,705,875
7	2032	386,024,400	283,661,714	3,542,951	2,603,461	382,481,449	281,058,253
8	2033	386,024,400	271,446,617	3,542,951	2,491,350	382,481,449	268,955,266
9	2034	386,024,400	259,757,528	3,542,951	2,384,067	382,481,449	257,373,461
10	2035	386,024,400	248,571,797	3,542,951	2,281,404	382,481,449	246,290,393
11	2036	386,024,400	237,867,748	3,542,951	2,183,162	382,481,449	235,684,587
12	2037	386,024,400	227,624,640	3,542,951	2,089,150	382,481,449	225,535,490
13	2038	386,024,400	217,822,622	3,542,951	1,999,187	382,481,449	215,823,435
14	2039	386,024,400	208,442,700	3,542,951	1,913,097	382,481,449	206,529,603
15	2040	386,024,400	199,466,699	3,542,951	1,830,715	382,481,449	197,635,984
16	2041	386,024,400	190,877,224	3,542,951	1,751,880	382,481,449	189,125,343
17	2042	386,024,400	182,657,630	3,542,951	1,676,441	382,481,449	180,981,190
18	2043	386,024,400	174,791,991	3,542,951	1,604,249	382,481,449	173,187,741
19	2044	386,024,400	167,265,063	3,542,951	1,535,167	382,481,449	165,729,896
20	2045	386,024,400	160,062,261	3,542,951	1,469,059	382,481,449	158,593,202
21	2046	386,024,400	153,169,628	3,542,951	1,405,798	382,481,449	151,763,830
22	2047	386,024,400	146,573,807	3,542,951	1,345,262	382,481,449	145,228,545
23	2048	386,024,400	140,262,016	3,542,951	1,287,332	382,481,449	138,974,684
24	2049	386,024,400	134,222,025	3,542,951	1,231,896	382,481,449	132,990,128
25	2050	386,024,400	128,442,129	3,542,951	1,178,848	382,481,449	127,263,281
26	2051	386,024,400	122,911,128	3,542,951	1,128,084	382,481,449	121,783,044
27	2052	386,024,400	117,618,304	3,542,951	1,079,507	382,481,449	116,538,798
28	2053	386,024,400	112,553,401	3,542,951	1,033,021	382,481,449	111,520,381
29	2054	386,024,400	107,706,604	3,542,951	988,536	382,481,449	106,718,068
30	2055	386,024,400	103,068,521	3,542,951	945,968	382,481,449	102,122,553
31	2056	386,024,400	98,630,163	3,542,951	905,232	382,481,449	97,724,931
32	2057	386,024,400	94,382,932	3,542,951	866,251	382,481,449	93,516,680
합계		11,580,732,000	5,758,026,077	9,334,752,417	8,889,617,648	2,245,979,583	-3,131,591,571

(8) 가정동 가정공원

- 가정동 가정공원의 재무적 타당성 분석결과, 수익성지수(PI) 0.54, 내부수익률 -4.1%, 순현재가치(NPV) -4,115백만원으로 나타남에 따라 재무적 타당성이 없는 것으로 나타남

〈표 4-24〉 가정동 가정공원 연차별 재무적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	320,068,800	280,475,203	3,542,951	3,104,676	316,525,849	277,370,527
4	2029	320,068,800	268,397,323	3,542,951	2,970,982	316,525,849	265,426,341
5	2030	320,068,800	256,839,544	3,542,951	2,843,045	316,525,849	253,996,499
6	2031	320,068,800	245,779,467	3,542,951	2,720,617	316,525,849	243,058,851
7	2032	320,068,800	235,195,663	3,542,951	2,603,461	316,525,849	232,592,202
8	2033	320,068,800	225,067,620	3,542,951	2,491,350	316,525,849	222,576,269
9	2034	320,068,800	215,375,713	3,542,951	2,384,067	316,525,849	212,991,645
10	2035	320,068,800	206,101,160	3,542,951	2,281,404	316,525,849	203,819,756
11	2036	320,068,800	197,225,991	3,542,951	2,183,162	316,525,849	195,042,829
12	2037	320,068,800	188,733,006	3,542,951	2,089,150	316,525,849	186,643,856
13	2038	320,068,800	180,605,747	3,542,951	1,999,187	316,525,849	178,606,560
14	2039	320,068,800	172,828,466	3,542,951	1,913,097	316,525,849	170,915,369
15	2040	320,068,800	165,386,092	3,542,951	1,830,715	316,525,849	163,555,377
16	2041	320,068,800	158,264,203	3,542,951	1,751,880	316,525,849	156,512,322
17	2042	320,068,800	151,448,998	3,542,951	1,676,441	316,525,849	149,772,557
18	2043	320,068,800	144,927,271	3,542,951	1,604,249	316,525,849	143,323,021
19	2044	320,068,800	138,686,383	3,542,951	1,535,167	316,525,849	137,151,217
20	2045	320,068,800	132,714,243	3,542,951	1,469,059	316,525,849	131,245,183
21	2046	320,068,800	126,999,275	3,542,951	1,405,798	316,525,849	125,593,477
22	2047	320,068,800	121,530,407	3,542,951	1,345,262	316,525,849	120,185,145
23	2048	320,068,800	116,297,040	3,542,951	1,287,332	316,525,849	115,009,708
24	2049	320,068,800	111,289,034	3,542,951	1,231,896	316,525,849	110,057,137
25	2050	320,068,800	106,496,683	3,542,951	1,178,848	316,525,849	105,317,835
26	2051	320,068,800	101,910,701	3,542,951	1,128,084	316,525,849	100,782,617
27	2052	320,068,800	97,522,202	3,542,951	1,079,507	316,525,849	96,442,696
28	2053	320,068,800	93,322,681	3,542,951	1,033,021	316,525,849	92,289,661
29	2054	320,068,800	89,304,001	3,542,951	988,536	316,525,849	88,315,465
30	2055	320,068,800	85,458,375	3,542,951	945,968	316,525,849	84,512,407
31	2056	320,068,800	81,778,349	3,542,951	905,232	316,525,849	80,873,116
32	2057	320,068,800	78,256,793	3,542,951	866,251	316,525,849	77,390,542
합계		9,602,064,000	4,774,217,632	9,334,752,417	8,889,617,648	267,311,583	-4,115,400,016

(9) 가정동 완충녹지

- 가정동 완충녹지의 재무적 타당성 분석결과, 수익성지수(PI) 3.77, 내부수익률 15.2%, 순현재 가치(NPV) 3,574백만원으로 나타남에 따라 재무적 타당성이 있는 것으로 나타남

〈표 4-25〉 가정동 완충녹지 연차별 재무적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	431,232,793	431,232,793	-431,232,793	-431,232,793
1	2026	0	-	431,232,793	412,662,960	-431,232,793	-412,662,960
2	2027	0	-	431,232,793	394,892,784	-431,232,793	-394,892,784
3	2028	326,198,880	285,846,971	3,542,951	3,104,676	322,655,929	282,742,295
4	2029	326,198,880	273,537,771	3,542,951	2,970,982	322,655,929	270,566,789
5	2030	326,198,880	261,758,633	3,542,951	2,843,045	322,655,929	258,915,588
6	2031	326,198,880	250,486,730	3,542,951	2,720,617	322,655,929	247,766,113
7	2032	326,198,880	239,700,220	3,542,951	2,603,461	322,655,929	237,096,759
8	2033	326,198,880	229,378,201	3,542,951	2,491,350	322,655,929	226,886,851
9	2034	326,198,880	219,500,671	3,542,951	2,384,067	322,655,929	217,116,603
10	2035	326,198,880	210,048,489	3,542,951	2,281,404	322,655,929	207,767,085
11	2036	326,198,880	201,003,338	3,542,951	2,183,162	322,655,929	198,820,177
12	2037	326,198,880	192,347,692	3,542,951	2,089,150	322,655,929	190,258,542
13	2038	326,198,880	184,064,777	3,542,951	1,999,187	322,655,929	182,065,591
14	2039	326,198,880	176,138,543	3,542,951	1,913,097	322,655,929	174,225,446
15	2040	326,198,880	168,553,630	3,542,951	1,830,715	322,655,929	166,722,914
16	2041	326,198,880	161,295,339	3,542,951	1,751,880	322,655,929	159,543,459
17	2042	326,198,880	154,349,607	3,542,951	1,676,441	322,655,929	152,673,166
18	2043	326,198,880	147,702,973	3,542,951	1,604,249	322,655,929	146,098,724
19	2044	326,198,880	141,342,558	3,542,951	1,535,167	322,655,929	139,807,391
20	2045	326,198,880	135,256,036	3,542,951	1,469,059	322,655,929	133,786,977
21	2046	326,198,880	129,431,614	3,542,951	1,405,798	322,655,929	128,025,815
22	2047	326,198,880	123,858,004	3,542,951	1,345,262	322,655,929	122,512,742
23	2048	326,198,880	118,524,405	3,542,951	1,287,332	322,655,929	117,237,074
24	2049	326,198,880	113,420,484	3,542,951	1,231,896	322,655,929	112,188,587
25	2050	326,198,880	108,536,348	3,542,951	1,178,848	322,655,929	107,357,500
26	2051	326,198,880	103,862,534	3,542,951	1,128,084	322,655,929	102,734,450
27	2052	326,198,880	99,389,985	3,542,951	1,079,507	322,655,929	98,310,478
28	2053	326,198,880	95,110,033	3,542,951	1,033,021	322,655,929	94,077,013
29	2054	326,198,880	91,014,386	3,542,951	988,536	322,655,929	90,025,849
30	2055	326,198,880	87,095,106	3,542,951	945,968	322,655,929	86,149,138
31	2056	326,198,880	83,344,599	3,542,951	905,232	322,655,929	82,439,367
32	2057	326,198,880	79,755,597	3,542,951	866,251	322,655,929	78,889,346
합계		9,785,966,400	4,865,655,273	1,399,986,903	1,291,635,982	8,385,979,497	3,574,019,292

(10) 마전동 노외주차장

- 마전동 노외주차장의 재무적 타당성 분석결과, 수익성지수(PI) 1.34, 내부수익률 2.4%, 순현재가치(NPV) 1,575백만원으로 나타남에 따라 재무적 타당성이 있는 것으로 나타남

〈표 4-26〉 마전동 노외주차장 연차별 재무적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	1,587,232,385	1,587,232,385	-1,587,232,385	-1,587,232,385
1	2026	0	-	1,587,232,385	1,518,882,665	-1,587,232,385	-1,518,882,665
2	2027	0	-	1,587,232,385	1,453,476,234	-1,587,232,385	-1,453,476,234
3	2028	414,817,200	363,502,904	3,542,951	3,104,676	411,274,249	360,398,228
4	2029	414,817,200	347,849,669	3,542,951	2,970,982	411,274,249	344,878,687
5	2030	414,817,200	332,870,496	3,542,951	2,843,045	411,274,249	330,027,452
6	2031	414,817,200	318,536,360	3,542,951	2,720,617	411,274,249	315,815,743
7	2032	414,817,200	304,819,483	3,542,951	2,603,461	411,274,249	302,216,022
8	2033	414,817,200	291,693,285	3,542,951	2,491,350	411,274,249	289,201,935
9	2034	414,817,200	279,132,331	3,542,951	2,384,067	411,274,249	276,748,263
10	2035	414,817,200	267,112,278	3,542,951	2,281,404	411,274,249	264,830,874
11	2036	414,817,200	255,609,835	3,542,951	2,183,162	411,274,249	253,426,674
12	2037	414,817,200	244,602,713	3,542,951	2,089,150	411,274,249	242,513,563
13	2038	414,817,200	234,069,582	3,542,951	1,999,187	411,274,249	232,070,395
14	2039	414,817,200	223,990,031	3,542,951	1,913,097	411,274,249	222,076,933
15	2040	414,817,200	214,344,527	3,542,951	1,830,715	411,274,249	212,513,812
16	2041	414,817,200	205,114,380	3,542,951	1,751,880	411,274,249	203,362,499
17	2042	414,817,200	196,281,703	3,542,951	1,676,441	411,274,249	194,605,263
18	2043	414,817,200	187,829,381	3,542,951	1,604,249	411,274,249	186,225,132
19	2044	414,817,200	179,741,035	3,542,951	1,535,167	411,274,249	178,205,868
20	2045	414,817,200	172,000,990	3,542,951	1,469,059	411,274,249	170,531,931
21	2046	414,817,200	164,594,249	3,542,951	1,405,798	411,274,249	163,188,451
22	2047	414,817,200	157,506,458	3,542,951	1,345,262	411,274,249	156,161,197
23	2048	414,817,200	150,723,883	3,542,951	1,287,332	411,274,249	149,436,552
24	2049	414,817,200	144,233,381	3,542,951	1,231,896	411,274,249	143,001,485
25	2050	414,817,200	138,022,374	3,542,951	1,178,848	411,274,249	136,843,526
26	2051	414,817,200	132,078,827	3,542,951	1,128,084	411,274,249	130,950,743
27	2052	414,817,200	126,391,222	3,542,951	1,079,507	411,274,249	125,311,716
28	2053	414,817,200	120,948,538	3,542,951	1,033,021	411,274,249	119,915,517
29	2054	414,817,200	115,740,228	3,542,951	988,536	411,274,249	114,751,691
30	2055	414,817,200	110,756,199	3,542,951	945,968	411,274,249	109,810,231
31	2056	414,817,200	105,986,793	3,542,951	905,232	411,274,249	105,081,561
32	2057	414,817,200	101,422,769	3,542,951	866,251	411,274,249	100,556,517
합계		12,444,516,000	6,187,505,906	4,867,985,679	4,612,438,729	7,576,530,321	1,575,067,177

바. 재무적 타당성의 분석결과 요약

- 재무적 타당성 분석결과는 다음과 같으며 수익성 지수, 내부 수익률, 순현재가치의 판단기준에 따라 타당성 여부를 판단하였음
- 가좌동 가좌공원, 가좌동 가좌근린공원, 가좌동 진주체육공원, 가정동 완충녹지, 마전동 노외주차장은 재무적 타당성이 있으나 가좌동 건지공원, 석남동 석남이음숲, 천마초등학교, 신현동 석남이음숲, 가정동 가정공원은 재무적 타당성이 없는 것으로 분석되었음

〈표 4-27〉 재무적 타당성의 분석결과 요약

분석 지표		수익성 지수 (PI)	내부 수익률 (IRR)	순현재가치 (NPV)	타당성 여부
판단 기준		PI > 1	IRR > k	NPV > 0	
지표값	가좌동 가좌공원	1.11	0.8%	983백만원	O
	가좌동 가좌근린공원	2.05	6.5%	9,338백만원	O
	가좌동 진주체육공원	1.75	4.9%	6,682백만원	O
	가좌동 건지공원	0.86	-1.1%	-1,284백만원	X
	석남동 석남이음숲	0.90	-0.8%	-864백만원	X
	석남동 천마초등학교	0.48	-4.8%	-4,877백만원	X
	신현동 석남이음숲	0.65	-3.0%	-3,132백만원	X
	가정동 가정공원	0.54	-4.1%	-4,115백만원	X
	가정동 완충녹지	3.77	15.2%	3,574백만원	O
	마전동 노외주차장	1.34	2.4%	1,575백만원	O

3. 경제적 타당성 분석

가. 경제적 타당성 분석의 개념

- 본 과업은 인천광역시 서구 구도심 일원 (가좌동 · 석남동 일원) 공영주차장 조성사업으로 지역 주민의 주차 수요를 확보하고, 정주환경을 개선하여 지역주민의 주차 편의를 제공하고, 통행시간을 단축함에 따라 재무적 타당성과 함께 공익적 측면을 고려한 경제적 타당성 분석을 실시하고자 함

나. 경제적 타당성 분석방법

(1) 편익·비용비율법(B/C Ratio : Benefit·Cost Ratio)

- 수익성 지수(PI)는 자본비용으로 할인된 현금유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 값으로 정의할 수 있음
- 편익 · 비용비율법(B/C)은 투자로부터 기대되는 총 편익의 현가를 총 비용의 현가로 나눈 값을 의미하며, 다음의 식과 같음
- 즉, 장래에 발생하는 편익과 비용을 현재가치로 환산하기 위해서 할인율(k)을 적용하여 분석 기간 중 기대되는 총 편익의 현재가치 총액과 총 비용의 현재가치 총액의 비율을 계산하는 지표로서 편익 · 비용비율(B/C Ratio)이 1보다 클수록 본 과업의 경제적 타당성은 높다고 판단할 수 있음

$$B/C \text{ Ratio} = \sum \frac{B_t}{(1+k)^t} / \sum \frac{C_t}{(1+k)^t}$$

CI_t : 연차별 현금유입액
 CO_t : 연차별 현금유출액
 k, t 는 각각 할인율, 기간을 의미함

〈표 4-28〉 편익·비용비율법(B/C) 산정식

(2) 내부수익률법(IRR : Internal Rate of Return)

- 내부수익률(IRR)은 투자로부터 기대되는 현금유입의 현가와 현금유출의 현가를 같게 하는 할인율을 말하는데, 즉 어떤 사업의 순현재가치(NPV)를 0으로 만드는 할인율로 식과 같음
- 단일투자(안)의 경우에는 투자(안)의 내부수익률(IRR)이 자본비용(k)보다 크면 그 투자(안)을 채택하고 그렇지 않으면 기각하며, 상호배타적인 복수의 투자(안)들의 경우에는 투자(안)의 내부수익률(IRR)이 자본비용보다 큰 투자(안) 중에서 내부수익률(IRR)이 가장 큰 투자(안)을 선택함

(3) 순현재가치법(NPV: Net Present Value)

- 순현재가치법(NPV)은 경제성을 가늠하는 척도 중 하나로서 투자로부터 기대되는 미래의 총 편익에 할인율을 적용한 총 편익의 현재에서 총 비용의 현재를 공제한 값으로 수식과 같음
- 순현재가치(NPV)는 대안선택에 있어 정확한 기준을 제시해주고, 계산이 용이하여 경제적 타당성 분석에서 보편적으로 이용되는 방법임
- 단일투자(안)의 경우 투자안의 순현재가치(NPV)가 0보다 크면 그 투자(안)을 채택하고, 0보다 작으면 기각하며, 상호배타적인 여러 투자(안)들의 경우에는 0보다 큰 투자(안) 중에서 순현재가치법(NPV)가 가장 큰 투자(안)을 채택함

다. 경제적 타당성 분석의 판단기준

- 내부수익률법(IRR)과 순현재가치법(NPV)을 살펴보면, 내부수익률법(IRR)에서 가정하고 있는 어떤 투자로부터 기대되는 현금유입을 그 투자(안)의 내부수익률법(IRR)로 재투자한다고 가정하고 있는데 반해 순현재가치법(NPV)은 자본비용으로 재투자한다고 가정하고 있어 순현재가치법(NPV)이 더 현실적이라고 볼 수 있음
- 또한, 내부수익률법(IRR)은 투자로부터 얻는 수익률을 의미하는 반면 순현재가치법(NPV)은 투자로부터 발생하는 가치의 증가분을 나타내므로 여러 개의 투자(안)이 존재하는 경우 내부수익률(IRR)의 크기에 따라 투자(안)을 선택하면 최적투자조합을 선택할 수 없게 될 수 있지만, 순현재가치(NPV)의 크기에 따라 투자(안)을 선택하면 가치를 극대화시킬 수 있는 투자조합을 택할 수 있음
- 순현재가치법(NPV)은 해당 투자(안)의 기업 가치에 대한 공헌 정도를 현재로 나타낸 것이기 때문에 가치의 합계 원칙을 적용할 수 있지만, 내부수익률법(IRR)은 그렇지 못하므로 내부수익률(IRR)을 이용하여 투자가치를 평가할 경우 투자(안)에 따라서 복수의 내부수익률(IRR)이 존재하므로 투자 의사결정이 어려움
- 순현재가치법(NPV)의 변형으로 볼 수 있는 수익성지수법(PI)도 투자(안)에 따라 순현재가치법(NPV)과 다른 평가결과를 가져 올 수 있으며, 이 경우에는 순현재가치법(NPV)에 의해 투자가치를 평가하는 것이 바람직함
- 순현재가치법(NPV)은 어떤 투자(안)으로부터 기대되는 경제적 공헌을 나타내지만, 수익성지수법(PI)은 어떤 투자(안)의 상대적인 수익성을 비율로 나타내고 있기 때문임
- 이와 같이 각 방법들의 장·단점을 종합해 본 결과, 재무적 타당성 분석은 세 가지 분석 방법을 모두 시행하여 결과를 제시하되, 타당성의 존재 여부를 결정하기 위해서는 순현재가치(NPV)를 주된 판단기준으로 삼는 것이 바람직할 것으로 판단됨

〈표 4-29〉 경제적 타당성 판단기준

분석지표	판단기준	장점	단점
편익/비용비율 (B/C Ratio)	$B/C > 1$	· 이해용이, 사업규모 고려 · 비용편익 발생시간의 고려	· 편익과 비용의 명확한 구분 곤란 · 상호배타적 대안 선택의 오류 발생 가능
내부수익률 (IRR)	$IRR > k$	· 사업의 수익성 측정 가능 · 타 대안과 비교가 용이 · 평가 과정과 결과 이해가 용이	· 사업의 절대적 규모를 고려하지 않음 · 복수의 IRR이 동시에 도출 가능성 내포
순현재가치 (NPV)	$NPV > 0$	· 대안 선택 시 명확한 기준 제시 · 장래발생 현금유입 및 유출의 현재 가치 제시 · 한계 순현재가치 고려, 타 분석에 이용 가능	· 이해의 어려움 · 투자규모의 차이를 고려하지 못함

라. 경제적 타당성 분석

(1) 통행시간 감소편익 산정

- 「교통시설 투자평가지침, 제7차개정, 2022, 국토교통부」에 따른 통행시간 감소편익은 사업 시행으로 인한 통행시간 감소량을 평가기간 동안만큼 산출하여 통행시간 가치를 곱하여 산출하며, 통행시간 가치는 차량통행 시간을 생산활동에 투입했을 때 얻게 되는 생산품 또는 다른 용역의 가치를 따져서 얻는 방식을 통해 산정함

$$VOTS = VOT_{\text{사업미시행}} - VOT_{\text{사업시행}}$$

여기서, $VOT = \sum (T \times P \times Q) \times 365$

T = 통행시간
 P = 시간가치
 Q = 통행량

〈표 4-30〉 통행시간 감소편익(VOTS) 계산식

- 통행량과 통행시간은 교통수요분석을 통해서 산출하여, 시간가치는 여객의 경우 통행목적에 따라 업무/비업무통행으로 구분하고, 화물은 화물자동차의 시간가치(업무)만을 고려함
- 본 과업의 통행시간 감소편익은 목적에 맞게 승용차의 업무/비업무통행만을 고려하여 산정함
- 2020년 기준 평균시간가치를 2023년 기준 평균시간가치로 하기 위해 매년 통계청에서 발표되는 '소비자물가지수'를 적용하여 산출함

〈표 4-31〉 소비자물가지수(시도)

시도별	2020	2021	2022	2023
인천광역시	100	102.62	107.96	111.91

〈표 4-32〉 수도권 차량 1대당 시간가치

구 분	승용차	
	업무	비업무
재차인원(인)	0.17	10.7
인당시간가치(원/인·시)	22,502	10,103
시간가치(원/대·시)	3,825	10,810
2016년 기준 평균시간가치(원/대)	14,635	
2020년 기준 평균시간가치(원/대)	15,279	
2023년 기준 평균시간가치(원/대)	17,099	

- 통행시간 감소편익은 주차를 하기 위한 탐색시간 감소에 따라 주차차량에 발생하는 편익으로서 신규 주차장 건설 시 주차를 위해 배회하던 차량이 배회하지 않고 바로 주차가 가능하게 되어 탐색시간 단축을 통해 차량운전자 및 승객 등이 얻게 되는 시간절감 편익을 금액으로 환산한 개념으로 “공동주차장 타당성분석을 위한 수요 및 편익추정연구(서울공공투자관리센터, 2013. 원용훈, 이세구)” 에서 제시한 시간절약 수익 산식을 기초로 추정하였음

〈표 4-33〉 통행시간 감소편익

구 분		회전률	이동거리	이동속도	1대당 시간가치	주차면	시간절감 편익
가좌동	가좌공원	6.79	3.411	20	17,099	93	671,657,859
	가좌근린공원	12.97	1.058	20	17,099	93	398,083,996
	진주체육공원	11.04	2.018	20	17,099	93	646,264,096
	건지공원	5.40	4.730	20	17,099	93	741,261,476
석남동	석남이음숲	5.44	4.462	20	17,099	93	704,441,601
	천마초등학교	3.21	2.868	20	17,099	93	266,761,844
신현동 석남이음숲		4.12	3.057	20	17,099	93	365,518,350
가정동	가정공원	3.32	2.590	20	17,099	93	249,548,163
	완충녹지	3.08	2.575	20	17,099	98	242,857,354
마전동 노외주차장		2.12	0.844	20	17,099	177	98,829,172

(2) 통행비용 감소편익 산정

- 「교통시설 투자평가지침, 제7차개정, 2022, 국토교통부」에 따른 통행비용 감소편익은 사업 시행으로 인한 차량운행비용 감소량을 평가기간 동안만큼 산출하여 운행비용 가치를 곱하여 산출하며, 통행시간 가치는 차량통행 시간을 생산활동에 투입했을 때 얻게 되는 생산품 또는 다른 용역의 가치를 따져서 얻는 방식을 통해 산정함

$$VOPCS = VOPC_{\text{사업미시행}} - VOPC_{\text{사업시행}}$$

여기서, $VOPCS = \sum (VT \times D \times PQ) \times 365$

VT = 차량운행비용
 D = 주행거리
 PQ = 주차차량 대수

〈표 4-34〉 통행비용 감소편익(VOTS) 계산식

- 본 과업의 통행비용 감소편익은 목적에 맞게 승용차의 업무/비업무통행만을 고려하여 산정함
- 2020년 기준 평균시간가치를 2023년 기준 평균시간가치로 하기 위해 매년 통계청에서 발표되는 ‘소비자물가지수’를 적용하여 산출함

〈표 4-35〉 소비자물가지수(시도)

시도별	2020	2021	2022	2023
인천광역시	100	102.62	107.96	111.91

〈표 4-36〉 수도권 차량 1대당 차량운행비

구분/속도(km/h, 원)	10	20	30	40	50	60	70
승용차	535.87	431.88	366.02	313.11	274.77	254.06	239.75
소형버스	725.06	565.24	461.95	389.94	343.63	311.62	289.27
대형버스	938.03	747.52	613.85	523.14	468.29	436.3	419.28
소형트럭	471.59	376.28	314.13	271.64	245.87	229.46	220.35
2020년 기준 평균시간가치(원/대)	431.88						
2023년 기준 평균시간가치(원/대)	483.32						

- 통행비용 감소편익은 주차를 하기 위한 탐색거리 감소에 따라 주차차량에 발생하는 편익으로서 신규 주차장 건설 시 주차를 위해 배회하던 차량이 배회하지 않고 바로 주차가 가능하게 되어 탐색거리 단축을 통해 차량운전자 및 승객 등이 얻게 되는 운행비절감 편익을 금액으로 환산한 개념으로 “공동주차장 타당성분석을 위한 수요 및 편익추정연구(서울공공투자관리센터, 2013. 원용훈, 이세구)” 에서 제시한 운행비용절약 수익 산식을 기초로 추정하였음

〈표 4-37〉 통행비용 감소편익

구 분		회전률	이동거리	1대당 운행비용	주차면	운행비절감 편익
가좌동	가좌공원	6.79	3.411	350.40	93	275,279,086
	가좌근린공원	12.97	1.058	350.40	93	163,154,793
	진주체육공원	11.04	2.018	350.40	93	264,871,448
	건지공원	5.40	4.730	350.40	93	303,806,140
석남동	석남이음숲	5.44	4.462	350.40	93	288,715,508
	천마초등학교	3.21	2.868	350.40	93	109,332,386
신현동 석남이음숲		4.12	3.057	350.40	93	149,807,757
가정동	가정공원	3.32	2.590	350.40	93	102,277,357
	완충녹지	3.08	2.575	350.40	98	99,535,127
마전동 노외주차장		2.12	0.844	350.40	177	40,505,153

1) 할인율

- 본 과업의 할인율은 「2019년 예비타당성조사 수행 총괄지침」 의 제55조 재무성 분석의 기준에서 제시한 할인율 4.5%를 적용함

2) 분석기간

- 기준연도 2025년, 공사기간 2025년~2027년, 분석기간인 운영기간은 2028년부터 30년을 적용하여 총 32년을 분석기간으로 전제함

마. 경제적 타당성의 분석결과

(1) 가좌동 가좌공원

- 가좌동 가좌공원의 경제적 타당성 분석결과, 편익/비용비율(B/C Ratio) 2.70, 내부수익률(IRR) 9.9%, 순현재가치(NPV) 15,108백만원으로 경제적 타당성이 높게 나타남

〈표 4-38〉 가좌동 가좌공원 연차별 경제적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	1,608,836,546	1,409,818,002	3,542,951	3,104,676	1,605,293,595	1,406,713,326
4	2029	1,608,836,546	1,349,108,136	3,542,951	2,970,982	1,605,293,595	1,346,137,154
5	2030	1,608,836,546	1,291,012,570	3,542,951	2,843,045	1,605,293,595	1,288,169,525
6	2031	1,608,836,546	1,235,418,727	3,542,951	2,720,617	1,605,293,595	1,232,698,110
7	2032	1,608,836,546	1,182,218,878	3,542,951	2,603,461	1,605,293,595	1,179,615,417
8	2033	1,608,836,546	1,131,309,931	3,542,951	2,491,350	1,605,293,595	1,128,818,580
9	2034	1,608,836,546	1,082,593,235	3,542,951	2,384,067	1,605,293,595	1,080,209,168
10	2035	1,608,836,546	1,035,974,388	3,542,951	2,281,404	1,605,293,595	1,033,692,984
11	2036	1,608,836,546	991,363,051	3,542,951	2,183,162	1,605,293,595	989,179,889
12	2037	1,608,836,546	948,672,776	3,542,951	2,089,150	1,605,293,595	946,583,626
13	2038	1,608,836,546	907,820,838	3,542,951	1,999,187	1,605,293,595	905,821,651
14	2039	1,608,836,546	868,728,075	3,542,951	1,913,097	1,605,293,595	866,814,977
15	2040	1,608,836,546	831,318,732	3,542,951	1,830,715	1,605,293,595	829,488,017
16	2041	1,608,836,546	795,520,317	3,542,951	1,751,880	1,605,293,595	793,768,437
17	2042	1,608,836,546	761,263,462	3,542,951	1,676,441	1,605,293,595	759,587,021
18	2043	1,608,836,546	728,481,781	3,542,951	1,604,249	1,605,293,595	726,877,532
19	2044	1,608,836,546	697,111,753	3,542,951	1,535,167	1,605,293,595	695,576,586
20	2045	1,608,836,546	667,092,586	3,542,951	1,469,059	1,605,293,595	665,623,527
21	2046	1,608,836,546	638,366,111	3,542,951	1,405,798	1,605,293,595	636,960,313
22	2047	1,608,836,546	610,876,661	3,542,951	1,345,262	1,605,293,595	609,531,400
23	2048	1,608,836,546	584,570,968	3,542,951	1,287,332	1,605,293,595	583,283,636
24	2049	1,608,836,546	559,398,055	3,542,951	1,231,896	1,605,293,595	558,166,159
25	2050	1,608,836,546	535,309,144	3,542,951	1,178,848	1,605,293,595	534,130,296
26	2051	1,608,836,546	512,257,554	3,542,951	1,128,084	1,605,293,595	511,129,470
27	2052	1,608,836,546	490,198,616	3,542,951	1,079,507	1,605,293,595	489,119,110
28	2053	1,608,836,546	469,089,585	3,542,951	1,033,021	1,605,293,595	468,056,564
29	2054	1,608,836,546	448,889,555	3,542,951	988,536	1,605,293,595	447,901,018
30	2055	1,608,836,546	429,559,383	3,542,951	945,968	1,605,293,595	428,613,415
31	2056	1,608,836,546	411,061,610	3,542,951	905,232	1,605,293,595	410,156,378
32	2057	1,608,836,546	393,360,393	3,542,951	866,251	1,605,293,595	392,494,141
합계		48,265,096,378	23,997,764,870	9,334,752,417	8,889,617,648	38,930,343,960	15,108,147,222

(2) 가좌동 가좌근린공원

- 가좌동 가좌공원의 경제적 타당성 분석결과, 편익/비용비율(B/C Ratio) 2.99, 내부수익률(IRR) 11.3%, 순현재가치(NPV) 17,710백만원으로 경제적 타당성이 있는 것으로 나타남

〈표 4-39〉 가좌동 가좌공원 연차별 경제적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	1,783,258,789	1,562,663,621	3,542,951	3,104,676	1,779,715,838	1,559,558,945
4	2029	1,783,258,789	1,495,371,886	3,542,951	2,970,982	1,779,715,838	1,492,400,904
5	2030	1,783,258,789	1,430,977,881	3,542,951	2,843,045	1,779,715,838	1,428,134,837
6	2031	1,783,258,789	1,369,356,824	3,542,951	2,720,617	1,779,715,838	1,366,636,207
7	2032	1,783,258,789	1,310,389,306	3,542,951	2,603,461	1,779,715,838	1,307,785,844
8	2033	1,783,258,789	1,253,961,058	3,542,951	2,491,350	1,779,715,838	1,251,469,708
9	2034	1,783,258,789	1,199,962,735	3,542,951	2,384,067	1,779,715,838	1,197,578,668
10	2035	1,783,258,789	1,148,289,698	3,542,951	2,281,404	1,779,715,838	1,146,008,294
11	2036	1,783,258,789	1,098,841,817	3,542,951	2,183,162	1,779,715,838	1,096,658,655
12	2037	1,783,258,789	1,051,523,270	3,542,951	2,089,150	1,779,715,838	1,049,434,119
13	2038	1,783,258,789	1,006,242,363	3,542,951	1,999,187	1,779,715,838	1,004,243,177
14	2039	1,783,258,789	962,911,352	3,542,951	1,913,097	1,779,715,838	960,998,255
15	2040	1,783,258,789	921,446,270	3,542,951	1,830,715	1,779,715,838	919,615,555
16	2041	1,783,258,789	881,766,766	3,542,951	1,751,880	1,779,715,838	880,014,885
17	2042	1,783,258,789	843,795,948	3,542,951	1,676,441	1,779,715,838	842,119,507
18	2043	1,783,258,789	807,460,237	3,542,951	1,604,249	1,779,715,838	805,855,988
19	2044	1,783,258,789	772,689,222	3,542,951	1,535,167	1,779,715,838	771,154,055
20	2045	1,783,258,789	739,415,524	3,542,951	1,469,059	1,779,715,838	737,946,465
21	2046	1,783,258,789	707,574,664	3,542,951	1,405,798	1,779,715,838	706,168,866
22	2047	1,783,258,789	677,104,942	3,542,951	1,345,262	1,779,715,838	675,759,680
23	2048	1,783,258,789	647,947,312	3,542,951	1,287,332	1,779,715,838	646,659,981
24	2049	1,783,258,789	620,045,275	3,542,951	1,231,896	1,779,715,838	618,813,379
25	2050	1,783,258,789	593,344,761	3,542,951	1,178,848	1,779,715,838	592,165,913
26	2051	1,783,258,789	567,794,030	3,542,951	1,128,084	1,779,715,838	566,665,945
27	2052	1,783,258,789	543,343,569	3,542,951	1,079,507	1,779,715,838	542,264,062
28	2053	1,783,258,789	519,945,999	3,542,951	1,033,021	1,779,715,838	518,912,978
29	2054	1,783,258,789	497,555,980	3,542,951	988,536	1,779,715,838	496,567,443
30	2055	1,783,258,789	476,130,124	3,542,951	945,968	1,779,715,838	475,184,156
31	2056	1,783,258,789	455,626,913	3,542,951	905,232	1,779,715,838	454,721,681
32	2057	1,783,258,789	436,006,616	3,542,951	866,251	1,779,715,838	435,140,364
합계		53,497,763,668	26,599,485,963	9,334,752,417	8,889,617,648	44,163,011,251	17,709,868,315

(3) 가좌동 진주체육공원

- 가좌동 진주체육공원의 경제적 타당성 분석결과, 편익/비용비율(B/C Ratio) 3.28, 내부수익률(IRR) 12.6%, 순현재가치(NPV) 20,272백만원으로 경제적 타당성이 있는 것으로 나타남

〈표 4-40〉 석남동 석남이음숲 연차별 경제적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	1,955,041,945	1,713,196,617	3,542,951	3,104,676	1,951,498,994	1,710,091,941
4	2029	1,955,041,945	1,639,422,600	3,542,951	2,970,982	1,951,498,994	1,636,451,618
5	2030	1,955,041,945	1,568,825,454	3,542,951	2,843,045	1,951,498,994	1,565,982,410
6	2031	1,955,041,945	1,501,268,377	3,542,951	2,720,617	1,951,498,994	1,498,547,761
7	2032	1,955,041,945	1,436,620,457	3,542,951	2,603,461	1,951,498,994	1,434,016,996
8	2033	1,955,041,945	1,374,756,418	3,542,951	2,491,350	1,951,498,994	1,372,265,068
9	2034	1,955,041,945	1,315,556,381	3,542,951	2,384,067	1,951,498,994	1,313,172,314
10	2035	1,955,041,945	1,258,905,628	3,542,951	2,281,404	1,951,498,994	1,256,624,224
11	2036	1,955,041,945	1,204,694,381	3,542,951	2,183,162	1,951,498,994	1,202,511,219
12	2037	1,955,041,945	1,152,817,589	3,542,951	2,089,150	1,951,498,994	1,150,728,439
13	2038	1,955,041,945	1,103,174,726	3,542,951	1,999,187	1,951,498,994	1,101,175,540
14	2039	1,955,041,945	1,055,669,595	3,542,951	1,913,097	1,951,498,994	1,053,756,497
15	2040	1,955,041,945	1,010,210,138	3,542,951	1,830,715	1,951,498,994	1,008,379,423
16	2041	1,955,041,945	966,708,266	3,542,951	1,751,880	1,951,498,994	964,956,386
17	2042	1,955,041,945	925,079,681	3,542,951	1,676,441	1,951,498,994	923,403,240
18	2043	1,955,041,945	885,243,714	3,542,951	1,604,249	1,951,498,994	883,639,464
19	2044	1,955,041,945	847,123,171	3,542,951	1,535,167	1,951,498,994	845,588,004
20	2045	1,955,041,945	810,644,183	3,542,951	1,469,059	1,951,498,994	809,175,123
21	2046	1,955,041,945	775,736,060	3,542,951	1,405,798	1,951,498,994	774,330,262
22	2047	1,955,041,945	742,331,158	3,542,951	1,345,262	1,951,498,994	740,985,896
23	2048	1,955,041,945	710,364,744	3,542,951	1,287,332	1,951,498,994	709,077,413
24	2049	1,955,041,945	679,774,875	3,542,951	1,231,896	1,951,498,994	678,542,979
25	2050	1,955,041,945	650,502,273	3,542,951	1,178,848	1,951,498,994	649,323,425
26	2051	1,955,041,945	622,490,213	3,542,951	1,128,084	1,951,498,994	621,362,129
27	2052	1,955,041,945	595,684,415	3,542,951	1,079,507	1,951,498,994	594,604,908
28	2053	1,955,041,945	570,032,933	3,542,951	1,033,021	1,951,498,994	568,999,912
29	2054	1,955,041,945	545,486,060	3,542,951	988,536	1,951,498,994	544,497,523
30	2055	1,955,041,945	521,996,230	3,542,951	945,968	1,951,498,994	521,050,262
31	2056	1,955,041,945	499,517,923	3,542,951	905,232	1,951,498,994	498,612,691
32	2057	1,955,041,945	478,007,582	3,542,951	866,251	1,951,498,994	477,141,331
합계		58,651,258,341	29,161,841,841	9,334,752,417	8,889,617,648	49,316,505,924	20,272,224,193

(4) 가좌동 건지공원

- 가좌동 건지공원의 경제적 타당성 분석결과, 편익/비용비율(B/C Ratio) 2.61, 내부수익률(IRR) 9.4%, 순현재가치(NPV) 14,305백만원으로 경제적 타당성이 있는 것으로 나타남

〈표 4-41〉 가좌동 석남이음숲 연차별 경제적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	1,554,968,017	1,362,613,193	3,542,951	3,104,676	1,551,425,066	1,359,508,517
4	2029	1,554,968,017	1,303,936,069	3,542,951	2,970,982	1,551,425,066	1,300,965,088
5	2030	1,554,968,017	1,247,785,712	3,542,951	2,843,045	1,551,425,066	1,244,942,668
6	2031	1,554,968,017	1,194,053,313	3,542,951	2,720,617	1,551,425,066	1,191,332,696
7	2032	1,554,968,017	1,142,634,750	3,542,951	2,603,461	1,551,425,066	1,140,031,288
8	2033	1,554,968,017	1,093,430,382	3,542,951	2,491,350	1,551,425,066	1,090,939,032
9	2034	1,554,968,017	1,046,344,863	3,542,951	2,384,067	1,551,425,066	1,043,960,796
10	2035	1,554,968,017	1,001,286,951	3,542,951	2,281,404	1,551,425,066	999,005,547
11	2036	1,554,968,017	958,169,331	3,542,951	2,183,162	1,551,425,066	955,986,169
12	2037	1,554,968,017	916,908,451	3,542,951	2,089,150	1,551,425,066	914,819,300
13	2038	1,554,968,017	877,424,355	3,542,951	1,999,187	1,551,425,066	875,425,168
14	2039	1,554,968,017	839,640,531	3,542,951	1,913,097	1,551,425,066	837,727,433
15	2040	1,554,968,017	803,483,761	3,542,951	1,830,715	1,551,425,066	801,653,046
16	2041	1,554,968,017	768,883,982	3,542,951	1,751,880	1,551,425,066	767,132,102
17	2042	1,554,968,017	735,774,146	3,542,951	1,676,441	1,551,425,066	734,097,705
18	2043	1,554,968,017	704,090,092	3,542,951	1,604,249	1,551,425,066	702,485,842
19	2044	1,554,968,017	673,770,423	3,542,951	1,535,167	1,551,425,066	672,235,256
20	2045	1,554,968,017	644,756,385	3,542,951	1,469,059	1,551,425,066	643,287,326
21	2046	1,554,968,017	616,991,756	3,542,951	1,405,798	1,551,425,066	615,585,958
22	2047	1,554,968,017	590,422,733	3,542,951	1,345,262	1,551,425,066	589,077,472
23	2048	1,554,968,017	564,997,831	3,542,951	1,287,332	1,551,425,066	563,710,499
24	2049	1,554,968,017	540,667,781	3,542,951	1,231,896	1,551,425,066	539,435,884
25	2050	1,554,968,017	517,385,436	3,542,951	1,178,848	1,551,425,066	516,206,588
26	2051	1,554,968,017	495,105,680	3,542,951	1,128,084	1,551,425,066	493,977,596
27	2052	1,554,968,017	473,785,340	3,542,951	1,079,507	1,551,425,066	472,705,834
28	2053	1,554,968,017	453,383,101	3,542,951	1,033,021	1,551,425,066	452,350,080
29	2054	1,554,968,017	433,859,426	3,542,951	988,536	1,551,425,066	432,870,890
30	2055	1,554,968,017	415,176,485	3,542,951	945,968	1,551,425,066	414,230,517
31	2056	1,554,968,017	397,298,071	3,542,951	905,232	1,551,425,066	396,392,839
32	2057	1,554,968,017	380,189,542	3,542,951	866,251	1,551,425,066	379,323,291
합계		46,649,040,503	23,194,249,871	9,334,752,417	8,889,617,648	37,314,288,086	14,304,632,223

(5) 석남동 석남이음숲

- 석남동 석남이음숲의 경제적 타당성 분석결과, 편익/비용비율(B/C Ratio) 2.57, 내부수익률(IRR) 9.2%, 순현재가치(NPV) 13,950백만원으로 경제적 타당성이 높게 나타남

〈표 4-42〉 석남동 석남이음숲 연차별 경제적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	1,531,180,709	1,341,768,456	3,542,951	3,104,676	1,527,637,758	1,338,663,780
4	2029	1,531,180,709	1,283,988,953	3,542,951	2,970,982	1,527,637,758	1,281,017,971
5	2030	1,531,180,709	1,228,697,562	3,542,951	2,843,045	1,527,637,758	1,225,854,518
6	2031	1,531,180,709	1,175,787,141	3,542,951	2,720,617	1,527,637,758	1,173,066,524
7	2032	1,531,180,709	1,125,155,159	3,542,951	2,603,461	1,527,637,758	1,122,551,698
8	2033	1,531,180,709	1,076,703,501	3,542,951	2,491,350	1,527,637,758	1,074,212,151
9	2034	1,531,180,709	1,030,338,279	3,542,951	2,384,067	1,527,637,758	1,027,954,212
10	2035	1,531,180,709	985,969,645	3,542,951	2,281,404	1,527,637,758	983,688,241
11	2036	1,531,180,709	943,511,622	3,542,951	2,183,162	1,527,637,758	941,328,460
12	2037	1,531,180,709	902,881,935	3,542,951	2,089,150	1,527,637,758	900,792,785
13	2038	1,531,180,709	864,001,851	3,542,951	1,999,187	1,527,637,758	862,002,665
14	2039	1,531,180,709	826,796,030	3,542,951	1,913,097	1,527,637,758	824,882,933
15	2040	1,531,180,709	791,192,373	3,542,951	1,830,715	1,527,637,758	789,361,658
16	2041	1,531,180,709	757,121,888	3,542,951	1,751,880	1,527,637,758	755,370,008
17	2042	1,531,180,709	724,518,553	3,542,951	1,676,441	1,527,637,758	722,842,113
18	2043	1,531,180,709	693,319,190	3,542,951	1,604,249	1,527,637,758	691,714,940
19	2044	1,531,180,709	663,463,340	3,542,951	1,535,167	1,527,637,758	661,928,173
20	2045	1,531,180,709	634,893,148	3,542,951	1,469,059	1,527,637,758	633,424,089
21	2046	1,531,180,709	607,553,252	3,542,951	1,405,798	1,527,637,758	606,147,453
22	2047	1,531,180,709	581,390,671	3,542,951	1,345,262	1,527,637,758	580,045,410
23	2048	1,531,180,709	556,354,709	3,542,951	1,287,332	1,527,637,758	555,067,378
24	2049	1,531,180,709	532,396,851	3,542,951	1,231,896	1,527,637,758	531,164,955
25	2050	1,531,180,709	509,470,671	3,542,951	1,178,848	1,527,637,758	508,291,823
26	2051	1,531,180,709	487,531,743	3,542,951	1,128,084	1,527,637,758	486,403,658
27	2052	1,531,180,709	466,537,553	3,542,951	1,079,507	1,527,637,758	465,458,046
28	2053	1,531,180,709	446,447,419	3,542,951	1,033,021	1,527,637,758	445,414,398
29	2054	1,531,180,709	427,222,410	3,542,951	988,536	1,527,637,758	426,233,874
30	2055	1,531,180,709	408,825,273	3,542,951	945,968	1,527,637,758	407,879,305
31	2056	1,531,180,709	391,220,357	3,542,951	905,232	1,527,637,758	390,315,125
32	2057	1,531,180,709	374,373,547	3,542,951	866,251	1,527,637,758	373,507,296
합계		45,935,421,273	22,839,433,082	9,334,752,417	8,889,617,648	36,600,668,856	13,949,815,434

(6) 석남동 천마초등학교

- 석남동 천마초등학교의 경제적 타당성 분석결과, 편익/비용비율(B/C Ratio) 1.08, 내부수익률 (IRR) 0.6%, 순현재가치(NPV) 733백만원으로 경제적 타당성이 있으나 다른 후보지에 비해 낮은 것으로 나타남

〈표 4-43〉 석남동 천마초등학교 연차별 경제적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,229,962,363	3,229,962,363	-3,229,962,363	-3,229,962,363
1	2026	0	-	3,229,962,363	3,090,873,074	-3,229,962,363	-3,090,873,074
2	2027	0	-	3,229,962,363	2,957,773,277	-3,229,962,363	-2,957,773,277
3	2028	674,735,830	591,268,717	3,542,951	3,104,676	671,192,879	588,164,041
4	2029	674,735,830	565,807,384	3,542,951	2,970,982	671,192,879	562,836,403
5	2030	674,735,830	541,442,473	3,542,951	2,843,045	671,192,879	538,599,429
6	2031	674,735,830	518,126,769	3,542,951	2,720,617	671,192,879	515,406,152
7	2032	674,735,830	495,815,089	3,542,951	2,603,461	671,192,879	493,211,628
8	2033	674,735,830	474,464,200	3,542,951	2,491,350	671,192,879	471,972,850
9	2034	674,735,830	454,032,728	3,542,951	2,384,067	671,192,879	451,648,660
10	2035	674,735,830	434,481,079	3,542,951	2,281,404	671,192,879	432,199,675
11	2036	674,735,830	415,771,368	3,542,951	2,183,162	671,192,879	413,588,206
12	2037	674,735,830	397,867,337	3,542,951	2,089,150	671,192,879	395,778,187
13	2038	674,735,830	380,734,294	3,542,951	1,999,187	671,192,879	378,735,108
14	2039	674,735,830	364,339,038	3,542,951	1,913,097	671,192,879	362,425,940
15	2040	674,735,830	348,649,797	3,542,951	1,830,715	671,192,879	346,819,082
16	2041	674,735,830	333,636,169	3,542,951	1,751,880	671,192,879	331,884,289
17	2042	674,735,830	319,269,061	3,542,951	1,676,441	671,192,879	317,592,621
18	2043	674,735,830	305,520,633	3,542,951	1,604,249	671,192,879	303,916,383
19	2044	674,735,830	292,364,242	3,542,951	1,535,167	671,192,879	290,829,075
20	2045	674,735,830	279,774,394	3,542,951	1,469,059	671,192,879	278,305,335
21	2046	674,735,830	267,726,693	3,542,951	1,405,798	671,192,879	266,320,895
22	2047	674,735,830	256,197,792	3,542,951	1,345,262	671,192,879	254,852,531
23	2048	674,735,830	245,165,352	3,542,951	1,287,332	671,192,879	243,878,020
24	2049	674,735,830	234,607,992	3,542,951	1,231,896	671,192,879	233,376,096
25	2050	674,735,830	224,505,255	3,542,951	1,178,848	671,192,879	223,326,407
26	2051	674,735,830	214,837,565	3,542,951	1,128,084	671,192,879	213,709,481
27	2052	674,735,830	205,586,187	3,542,951	1,079,507	671,192,879	204,506,680
28	2053	674,735,830	196,733,193	3,542,951	1,033,021	671,192,879	195,700,172
29	2054	674,735,830	188,261,429	3,542,951	988,536	671,192,879	187,272,892
30	2055	674,735,830	180,154,477	3,542,951	945,968	671,192,879	179,208,509
31	2056	674,735,830	172,396,629	3,542,951	905,232	671,192,879	171,491,396
32	2057	674,735,830	164,972,851	3,542,951	866,251	671,192,879	164,106,599
합계		20,242,074,908	10,064,510,186	9,796,175,612	9,331,456,158	10,445,899,296	733,054,028

(7) 신현동 석남이음숲

- 신현동 석남이음숲의 경제적 타당성 분석결과, 편익/비용비율(B/C Ratio) 1.51, 내부수익률(IRR) 3.5%, 순현재가치(NPV) 4,555백만원으로 경제적 타당성이 높게 나타남

〈표 4-44〉 신현동 석남이음숲 연차별 경제적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	901,350,507	789,850,388	3,542,951	3,104,676	897,807,556	786,745,712
4	2029	901,350,507	755,837,692	3,542,951	2,970,982	897,807,556	752,866,711
5	2030	901,350,507	723,289,658	3,542,951	2,843,045	897,807,556	720,446,613
6	2031	901,350,507	692,143,213	3,542,951	2,720,617	897,807,556	689,422,596
7	2032	901,350,507	662,338,003	3,542,951	2,603,461	897,807,556	659,734,542
8	2033	901,350,507	633,816,271	3,542,951	2,491,350	897,807,556	631,324,920
9	2034	901,350,507	606,522,747	3,542,951	2,384,067	897,807,556	604,138,680
10	2035	901,350,507	580,404,543	3,542,951	2,281,404	897,807,556	578,123,138
11	2036	901,350,507	555,411,046	3,542,951	2,183,162	897,807,556	553,227,884
12	2037	901,350,507	531,493,823	3,542,951	2,089,150	897,807,556	529,404,673
13	2038	901,350,507	508,606,530	3,542,951	1,999,187	897,807,556	506,607,343
14	2039	901,350,507	486,704,813	3,542,951	1,913,097	897,807,556	484,791,716
15	2040	901,350,507	465,746,233	3,542,951	1,830,715	897,807,556	463,915,517
16	2041	901,350,507	445,690,175	3,542,951	1,751,880	897,807,556	443,938,294
17	2042	901,350,507	426,497,775	3,542,951	1,676,441	897,807,556	424,821,334
18	2043	901,350,507	408,131,842	3,542,951	1,604,249	897,807,556	406,527,593
19	2044	901,350,507	390,556,787	3,542,951	1,535,167	897,807,556	389,021,620
20	2045	901,350,507	373,738,552	3,542,951	1,469,059	897,807,556	372,269,492
21	2046	901,350,507	357,644,547	3,542,951	1,405,798	897,807,556	356,238,749
22	2047	901,350,507	342,243,586	3,542,951	1,345,262	897,807,556	340,898,324
23	2048	901,350,507	327,505,824	3,542,951	1,287,332	897,807,556	326,218,492
24	2049	901,350,507	313,402,702	3,542,951	1,231,896	897,807,556	312,170,806
25	2050	901,350,507	299,906,892	3,542,951	1,178,848	897,807,556	298,728,044
26	2051	901,350,507	286,992,241	3,542,951	1,128,084	897,807,556	285,864,157
27	2052	901,350,507	274,633,724	3,542,951	1,079,507	897,807,556	273,554,217
28	2053	901,350,507	262,807,391	3,542,951	1,033,021	897,807,556	261,774,370
29	2054	901,350,507	251,490,326	3,542,951	988,536	897,807,556	250,501,790
30	2055	901,350,507	240,660,599	3,542,951	945,968	897,807,556	239,714,631
31	2056	901,350,507	230,297,224	3,542,951	905,232	897,807,556	229,391,992
32	2057	901,350,507	220,380,119	3,542,951	866,251	897,807,556	219,513,868
합계		27,040,515,207	13,444,745,263	9,334,752,417	8,889,617,648	17,705,762,789	4,555,127,615

(8) 가정동 가정공원

- 가정동 가정공원의 경제적 타당성 분석결과, 편익/비용비율(B/C Ratio) 1.13, 내부수익률(IRR) 0.9%, 순현재가치(NPV) 1,133백만원으로 경제적 타당성이 높게 나타남

〈표 4-45〉 가정동 가정공원 연차별 경제적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	3,076,154,631	3,076,154,631	-3,076,154,631	-3,076,154,631
1	2026	0	-	3,076,154,631	2,943,688,642	-3,076,154,631	-2,943,688,642
2	2027	0	-	3,076,154,631	2,816,926,930	-3,076,154,631	-2,816,926,930
3	2028	671,894,320	588,778,711	3,542,951	3,104,676	668,351,369	585,674,035
4	2029	671,894,320	563,424,603	3,542,951	2,970,982	668,351,369	560,453,622
5	2030	671,894,320	539,162,300	3,542,951	2,843,045	668,351,369	536,319,255
6	2031	671,894,320	515,944,785	3,542,951	2,720,617	668,351,369	513,224,168
7	2032	671,894,320	493,727,067	3,542,951	2,603,461	668,351,369	491,123,606
8	2033	671,894,320	472,466,092	3,542,951	2,491,350	668,351,369	469,974,742
9	2034	671,894,320	452,120,663	3,542,951	2,384,067	668,351,369	449,736,595
10	2035	671,894,320	432,651,352	3,542,951	2,281,404	668,351,369	430,369,948
11	2036	671,894,320	414,020,432	3,542,951	2,183,162	668,351,369	411,837,271
12	2037	671,894,320	396,191,801	3,542,951	2,089,150	668,351,369	394,102,651
13	2038	671,894,320	379,130,910	3,542,951	1,999,187	668,351,369	377,131,724
14	2039	671,894,320	362,804,699	3,542,951	1,913,097	668,351,369	360,891,602
15	2040	671,894,320	347,181,530	3,542,951	1,830,715	668,351,369	345,350,815
16	2041	671,894,320	332,231,129	3,542,951	1,751,880	668,351,369	330,479,249
17	2042	671,894,320	317,924,526	3,542,951	1,676,441	668,351,369	316,248,085
18	2043	671,894,320	304,233,996	3,542,951	1,604,249	668,351,369	302,629,746
19	2044	671,894,320	291,133,010	3,542,951	1,535,167	668,351,369	289,597,843
20	2045	671,894,320	278,596,182	3,542,951	1,469,059	668,351,369	277,127,123
21	2046	671,894,320	266,599,217	3,542,951	1,405,798	668,351,369	265,193,419
22	2047	671,894,320	255,118,868	3,542,951	1,345,262	668,351,369	253,773,607
23	2048	671,894,320	244,132,888	3,542,951	1,287,332	668,351,369	242,845,557
24	2049	671,894,320	233,619,989	3,542,951	1,231,896	668,351,369	232,388,092
25	2050	671,894,320	223,559,798	3,542,951	1,178,848	668,351,369	222,380,950
26	2051	671,894,320	213,932,821	3,542,951	1,128,084	668,351,369	212,804,737
27	2052	671,894,320	204,720,403	3,542,951	1,079,507	668,351,369	203,640,896
28	2053	671,894,320	195,904,692	3,542,951	1,033,021	668,351,369	194,871,671
29	2054	671,894,320	187,468,604	3,542,951	988,536	668,351,369	186,480,068
30	2055	671,894,320	179,395,794	3,542,951	945,968	668,351,369	178,449,826
31	2056	671,894,320	171,670,616	3,542,951	905,232	668,351,369	170,765,384
32	2057	671,894,320	164,278,101	3,542,951	866,251	668,351,369	163,411,850
합계		20,156,829,590	10,022,125,580	9,334,752,417	8,889,617,648	10,822,077,172	1,132,507,932

(9) 가정동 완충녹지

- 가정동 완충녹지의 경제적 타당성 분석결과, 편익/비용비율(B/C Ratio) 7.72, 내부수익률(IRR) 30.6%, 순현재가치(NPV) 8,681백만원으로 경제적 타당성이 높게 나타남

〈표 4-46〉 가정동 완충녹지 연차별 경제적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	431,232,793	431,232,793	-431,232,793	-431,232,793
1	2026	0	-	431,232,793	412,662,960	-431,232,793	-412,662,960
2	2027	0	-	431,232,793	394,892,784	-431,232,793	-394,892,784
3	2028	668,591,362	585,884,340	3,542,951	3,104,676	665,048,411	582,779,664
4	2029	668,591,362	560,654,871	3,542,951	2,970,982	665,048,411	557,683,889
5	2030	668,591,362	536,511,838	3,542,951	2,843,045	665,048,411	533,668,793
6	2031	668,591,362	513,408,457	3,542,951	2,720,617	665,048,411	510,687,841
7	2032	668,591,362	491,299,959	3,542,951	2,603,461	665,048,411	488,696,498
8	2033	668,591,362	470,143,502	3,542,951	2,491,350	665,048,411	467,652,151
9	2034	668,591,362	449,898,088	3,542,951	2,384,067	665,048,411	447,514,020
10	2035	668,591,362	430,524,486	3,542,951	2,281,404	665,048,411	428,243,082
11	2036	668,591,362	411,985,154	3,542,951	2,183,162	665,048,411	409,801,992
12	2037	668,591,362	394,244,166	3,542,951	2,089,150	665,048,411	392,155,016
13	2038	668,591,362	377,267,145	3,542,951	1,999,187	665,048,411	375,267,958
14	2039	668,591,362	361,021,191	3,542,951	1,913,097	665,048,411	359,108,094
15	2040	668,591,362	345,474,824	3,542,951	1,830,715	665,048,411	343,644,109
16	2041	668,591,362	330,597,918	3,542,951	1,751,880	665,048,411	328,846,037
17	2042	668,591,362	316,361,644	3,542,951	1,676,441	665,048,411	314,685,203
18	2043	668,591,362	302,738,415	3,542,951	1,604,249	665,048,411	301,134,166
19	2044	668,591,362	289,701,833	3,542,951	1,535,167	665,048,411	288,166,666
20	2045	668,591,362	277,226,634	3,542,951	1,469,059	665,048,411	275,757,575
21	2046	668,591,362	265,288,645	3,542,951	1,405,798	665,048,411	263,882,847
22	2047	668,591,362	253,864,732	3,542,951	1,345,262	665,048,411	252,519,471
23	2048	668,591,362	242,932,758	3,542,951	1,287,332	665,048,411	241,645,426
24	2049	668,591,362	232,471,539	3,542,951	1,231,896	665,048,411	231,239,643
25	2050	668,591,362	222,460,803	3,542,951	1,178,848	665,048,411	221,281,955
26	2051	668,591,362	212,881,151	3,542,951	1,128,084	665,048,411	211,753,067
27	2052	668,591,362	203,714,020	3,542,951	1,079,507	665,048,411	202,634,513
28	2053	668,591,362	194,941,646	3,542,951	1,033,021	665,048,411	193,908,625
29	2054	668,591,362	186,547,030	3,542,951	988,536	665,048,411	185,558,493
30	2055	668,591,362	178,513,904	3,542,951	945,968	665,048,411	177,567,936
31	2056	668,591,362	170,826,702	3,542,951	905,232	665,048,411	169,921,470
32	2057	668,591,362	163,470,529	3,542,951	866,251	665,048,411	162,604,277
합계		20,057,740,853	9,972,857,923	1,399,986,903	1,291,635,982	18,657,753,950	8,681,221,942

(10) 마전동 노외주차장

- 마전동 노외주차장의 경제적 타당성 분석결과, 편익/비용비율(B/C Ratio) 1.79, 내부수익률(IRR) 5.1%, 순현재가치(NPV) 3,653백만원으로 경제적 타당성이 높게 나타남

〈표 4-47〉 마전동 노외주차장 연차별 경제적 타당성의 분석결과

할인년차		현금 유입(백만원)		현금 유출(백만원)		수입-지출	
연차	연도	수입	할인액	지출	할인액	할인전	할인후
0	2025	0	-	1,587,232,385	1,587,232,385	-1,587,232,385	-1,587,232,385
1	2026	0	-	1,587,232,385	1,518,882,665	-1,587,232,385	-1,518,882,665
2	2027	0	-	1,587,232,385	1,453,476,234	-1,587,232,385	-1,453,476,234
3	2028	554,151,524	485,601,099	3,542,951	3,104,676	550,608,573	482,496,423
4	2029	554,151,524	464,690,047	3,542,951	2,970,982	550,608,573	461,719,065
5	2030	554,151,524	444,679,470	3,542,951	2,843,045	550,608,573	441,836,426
6	2031	554,151,524	425,530,594	3,542,951	2,720,617	550,608,573	422,809,977
7	2032	554,151,524	407,206,310	3,542,951	2,603,461	550,608,573	404,602,849
8	2033	554,151,524	389,671,110	3,542,951	2,491,350	550,608,573	387,179,760
9	2034	554,151,524	372,891,014	3,542,951	2,384,067	550,608,573	370,506,947
10	2035	554,151,524	356,833,506	3,542,951	2,281,404	550,608,573	354,552,102
11	2036	554,151,524	341,467,470	3,542,951	2,183,162	550,608,573	339,284,308
12	2037	554,151,524	326,763,129	3,542,951	2,089,150	550,608,573	324,673,979
13	2038	554,151,524	312,691,990	3,542,951	1,999,187	550,608,573	310,692,803
14	2039	554,151,524	299,226,785	3,542,951	1,913,097	550,608,573	297,313,687
15	2040	554,151,524	286,341,421	3,542,951	1,830,715	550,608,573	284,510,706
16	2041	554,151,524	274,010,929	3,542,951	1,751,880	550,608,573	272,259,048
17	2042	554,151,524	262,211,415	3,542,951	1,676,441	550,608,573	260,534,975
18	2043	554,151,524	250,920,015	3,542,951	1,604,249	550,608,573	249,315,765
19	2044	554,151,524	240,114,846	3,542,951	1,535,167	550,608,573	238,579,680
20	2045	554,151,524	229,774,973	3,542,951	1,469,059	550,608,573	228,305,913
21	2046	554,151,524	219,880,357	3,542,951	1,405,798	550,608,573	218,474,558
22	2047	554,151,524	210,411,825	3,542,951	1,345,262	550,608,573	209,066,563
23	2048	554,151,524	201,351,028	3,542,951	1,287,332	550,608,573	200,063,697
24	2049	554,151,524	192,680,410	3,542,951	1,231,896	550,608,573	191,448,514
25	2050	554,151,524	184,383,167	3,542,951	1,178,848	550,608,573	183,204,319
26	2051	554,151,524	176,443,222	3,542,951	1,128,084	550,608,573	175,315,138
27	2052	554,151,524	168,845,189	3,542,951	1,079,507	550,608,573	167,765,682
28	2053	554,151,524	161,574,343	3,542,951	1,033,021	550,608,573	160,541,323
29	2054	554,151,524	154,616,596	3,542,951	988,536	550,608,573	153,628,060
30	2055	554,151,524	147,958,466	3,542,951	945,968	550,608,573	147,012,498
31	2056	554,151,524	141,587,048	3,542,951	905,232	550,608,573	140,681,816
32	2057	554,151,524	135,489,998	3,542,951	866,251	550,608,573	134,623,747
합계		16,624,545,725	8,265,847,772	4,867,985,679	4,612,438,729	11,756,560,046	3,653,409,043

바. 경제적 타당성의 분석결과 요약

- 경제적 타당성 분석결과는 다음과 같으며 편익/비용비율, 내부 수익률, 순현재가치의 판단기준에 따라 10개 후보지 모두 타당성이 있는 것으로 분석되었음
- 가좌동 진주체육공원, 가좌동 가좌근린공원, 가좌동 가좌공원, 가좌동 건지공원, 석남동 석남이음숲, 가정동 완충녹지, 신현동 석남이음숲, 마전동 노외주차장, 가정동 가정공원, 석남동 천마초등학교 순으로 경제성이 높은 것으로 분석되었음

〈표 4-48〉 경제적 타당성의 분석결과 요약

분석 지표		편익 / 비용비율 (B/C Ratio)	내부 수익률 (IRR)	순현재가치 (NPV)	타당성 여부
판단 기준		B/C > 1	IRR > k	NPV > 0	
지표값	가좌동 가좌공원	2.70	9.9%	15,108백만원	O
	가좌동 가좌근린공원	2.99	11.3%	17,710백만원	O
	가좌동 진주체육공원	3.28	12.6%	20,272백만원	O
	가좌동 건지공원	2.61	9.4%	14,305백만원	O
	석남동 석남이음숲	2.57	9.2%	13,950백만원	O
	석남동 천마초등학교	1.08	0.6%	733백만원	O
	신현동 석남이음숲	1.51	3.5%	4,555백만원	O
	가정동 가정공원	1.13	0.9%	1,133백만원	O
	가정동 완충녹지	7.72	30.6%	8,681백만원	O
	마전동 노외주차장	1.79	5.1%	3,653백만원	O

제 5 장 사업시행방안

제1절 운영 및 관리방안

제2절 유사사례 검토

제3절 자원조달방안 및 단계별 시행계획

제 5 장 사업시행방안

제1절 운영 및 관리방안

1. 운영 및 관리방안

가. 운영방식 검토

- 공영주차장의 운영방식은 직영, 위탁방식으로 구분되며, 운영방식별 장·단점과 수익, 효율성, 브랜드 도입, 전문성, 경험 축적 측면을 고려하여 시설별 최적의 운영방식을 선정함
- 일반적으로 운영에 대한 수익을 극대화시키기 위해서는 직영방식이 바람직하며, 브랜드가치 및 전문성을 극대화시키기 위해서는 위탁방식이 적합함

〈표 5-1〉 유형별 운영방식 검토

구 분	직영방식	위탁방식
개 념	<ul style="list-style-type: none"> • 사업주체가 관리주체가 되어 직접 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 보증금을 매출에 대한 비용 수수료로 대체하여 운영
장 점	<ul style="list-style-type: none"> • 의사결정 신속성과 업무 효율 향상 • 지속적이고 안정적인 서비스 공급 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 비용절감과 서비스 질 개선 • 새로운 요구에 신속히 대처 가능 • 초기매장 도입이 원활
단 점	<ul style="list-style-type: none"> • 대응능력과 전문성 결여 • 직영시설 규모에 대한 사업비 과다 	<ul style="list-style-type: none"> • 서비스중단 가능성 내재 • 민간업자간 담합 등의 행위로 사업 안정성 위협 • 초기 사업비 회수 어려움

나. 운영방식 결정 주요 요소

- 운영방식을 결정하기 위한 주요 요소는 다음 표와 같음

〈표 5-2〉 운영방식 결정 주요 요소

구 분	주요 항목
수익	자본수익성, 매출수익성
효율성	운영재원 확보, 비용대비 전문인력 활용 정도, 비용부담률
브랜드 도입	인지도, 관련성, 평판, 차별성
전문성	운영 및 관리, 책임자 및 인력구성, 서비스 제공
경험측면	장기적 수익원 다양화를 위한 경험

- 운영방식 비교는 수익, 운영효율, 브랜드 도입, 전문성, 경험 축적의 각 항목의 중요도에 따라 ●(중요), ○(보통), △(낮음)으로 검토함

〈표 5-3〉 운영방식 비교

구분	수익	효율성	브랜드 도입	전문성	경험축적
직영방식	●	○	△	△	●
위탁방식	△	○	○	●	△

- 인천서구청 내 공영주차장은 현재 61개소가 운영되고 있으며, 지속적으로 유지 및 보수관리에 대한 지출이 발생됨에 따라 경험축적을 기반으로 수익성과 효율성이 필요함에 따라 직영방식이 바람직함

2. 민간투자 유치방안

가. 민간투자 자원조달 방안

- 공영주차장의 운영방식은 직영, 위탁방식으로 구분되며, 운영방식별 장·단점과 수익, 효율성, 브랜드 도입, 전문성, 경험 축적 측면을 고려하여 시설별 최적의 운영방식을 선정함

- 지역내 지역자본에 의한 자원조달 원칙을 준수
- 지역개발 사업에 대한 참여예정 민간(기업)의 창의성 투자계획 최대존중
- 민간자본 참여방식을 지역내 농협 등 지방금융회사를 활용하는 단독참여 방식과 기업과 지역 주민간의 협력에 의한 합동참여 방식 중 선택하는 방식 검토

나. 민간유치 촉진 인센티브 제공

- 제반 인허가 절차 간소화(권한 위임의 확대 등)
- 등록세, 취득세 면제 등 민간 사업자에게 세제, 금융상 혜택 부여
- 주차시설 관련 수익성 사업 운영권 부여

다. 민간재원 유치방식

(1) 민자유치 사업방식

- 민자유치 사업방식은 시에서 지구지정, 사업승인 등 행정적 지원과 함께 도로, 교통, 상하수도, 통신 등의 기반시설을 적극 지원해 주면 민간자본의 유치를 적극적으로 장려하는 방식

(2) 기부채납방식

- 기부채납방식은 민간자본 참여에 의한 방식으로 민간기업이 재원을 조달하고 건설하여 시설을 개발한 후 재산권을 서구에 이전하여 일정기간 동안 운영하고 그 수익으로 채무상환 및 출자자 지분에 대한 배당을 실시하며, 운영기간이 종료되면 서구에 운영권을 양도하는 방식임
- 기부채납방식은 사업시행자의 투자자본, 운영비용 및 자본에 대한 적절한 수익률(15%~20%) 이 보장될 수 있도록 계획하며, 운영기간은 보통 15~20년으로 운영기간 중 서구는 지도 및 감독의 역할을 수행하는 방식
- 서구는 기부채납방식을 통해 주차장 제반사항을 지원하고 주차요금은 민간사업자가 결정하여 운영하고 운영기간은 사업내용별로 탄력적으로 운영함
- 가장 일반적인 기부채납방식은 BOT방식이며, 변화형으로는 BOO, BTO, BOOT, BROT, DBO, ROT 등이 있음

(3) 위탁개발방식

- 위탁개발방식은 민자유치사업과 재정사업의 단점을 보완한 방식으로 공유재산 및 물품관리법에 의하여 재정투입 없이 공유지를 개발하고, 자치단체가 개발이익을 갖는 제도임
- 수탁기관의 자금으로 위탁받은 재산에 건물 등을 개발한 후 준공과 동시에 소유권을 자치단체에 귀속하며, 자치단체는 일정기간 수탁기관에 관리운영을 위탁함
- 모든 수입은 자치단체에 귀속되며, 수탁기관은 개발·임대·분양에 따른 수수료로 이윤을 창출하고, 자치단체는 수입과 일부 재정투입으로 일정기간 원리금을 분할 상환하는 방식
- 위탁개발은 지방자치단체에서 필요한 공공시설을 적기에 공급하고, 유휴자산의 부가가치 창출 및 저활용 재산 활용도 제고를 위한 유용한 수단
- 복합공영주차타워는 서구가 캠퍼스의 공유재산 위탁개발 제도를 이용하여 주차난 가중지역에 공영주차장과 주민편의시설을 추가로 확충함으로써 주민불편 해소는 물론 통합 서구의 지역간 균형발전을 도모하고자 마련

〈그림 5-1〉 공유재산 위탁개발의 추진구조



제2절 유사사례 검토

1. 유사사례 검토

가. 학교 지하 공영주차장(서울시 강북구 수송초등학교)

(1) 개요

- 도시계획시설(학교)로 결정 되어있는 초등학교의 지하공간을 활용하여 생활SOC 복합화사업을 통하여 주차장을 건설하고 개방하는 사업으로 보상비 없이 주차면 185면, 사업비 90억원 소요됨
- 인근 공영주차장 건설비용이 약 155억(152면) 원 소요된 것과 비교하였을 때 50% 정도의 비용 절감 효과를 가져왔음
- 해당 사업을 통해 주차장을 건설하여 인근 주민들은 주차장을 확보하고, 학교는 도서관, 급식실, 체육관 등의 시설을 보강하였음
- 정문과 같은 학생들의 주요 통학로와 지하주차장의 출입구를 분리하고, 가로변의 불법주차를 단속함으로써 안전한 통학로를 조성함

(2) 추진경위

- 서울시는 주차장 확보율이 60%도 못 미쳐 주차난이 심각한 주택가의 주차공간을 확보하고자 공간을 모색하였으나, 신규 주차장을 설치할 경우, 주차 1면당 1.4억 원의 큰 비용에 대안으로서 학교운동장 지하를 활용하여 주차장 확보

(3) 기대효과

- 지역의 주차난을 완화시키며, 초등학교 인근 주택가에 대한 불법주차를 개선함으로써 통학로의 안전성 확보에 대해서도 기대할 수 있음
- 또한, 초등학교의 특성상 접근성이 좋으며, 주차비용도 다른 공영주차장 건설보다 저렴하여 경제적임

〈표 5-4〉 서울시 강북구 수송초등학교 지하 공영주차장 건설사업의 개요

위치	서울시 강북구 한천로 124길 14		
사업비	90억원 (시비 63억, 구비 37억)	설치방법	초등학교 지하 공영주차장 설치 (도시계획시설 중복결정)
주차면수	185면	시행주체	
형태	지하주차장	지역특성	제2종일반주거지역
사업기간	착공 및 준공 2015년 7월 ~ 2017년 7월		
위치도			
현장사진	주차장입구		주차장내부
			

나. 공원 지하 공영주차장(서울시 영등포구 공원 지하주차장)

(1) 개요

- 영등포구는 주택가의 주차난 해소를 위해 도시계획시설 중복결정(공원+주차장)을 통해 3개소 공원의 지하에 공영주차장을 설치함
- 서울시는 당시 승용차 도심 진입을 억제하기 위해 도시철도 역 인근 공원에 지하주차장 조성하여 환승주차장으로서 활용하고자 함
- 이에 영등포구 이외의 타 자치구에서도 동일한 사업이 다수 진행됨





(2) 기대효과

- 주차장을 외부에 개방함으로써 공원 운영비로도 사용할 수 있으며, 주변역과의 적절한 연계가 이루어진다면, 주거지 주차장뿐 아니라 역세권 주차장으로 활용도 역시 기대할 수 있음

(3) 한계

- 다만, 공원이 인접한 도로의 특성에 따라 접근성이 결정되는 만큼 도로의 특성을 고려한 동선 계획이 필요하며, 보행동선과 주차 차량 동선을 분리하거나, 차량 동선을 명확하게 표현하여 안전성을 확보해야 함

〈표 5-5〉 서울시 영등포구 공원 지하주차장 조성사업 개요

위치	① 서울 영등포구 대림로 106(대림어린이 공원) ② 서울 영등포구 신길로 40길 5(신길 4동 마을공원 지하주차장) ③ 서울 영등포구 당산로 당산로27길 12(당산공원 지하주차장)		
사업비 (억원)	① 77억원 (시·구비 각 50%) ② 56억원 (시·구비 각 50%) ③ 92.5억원(시·구비 각 50%)	설치방법	공원 지하에 공영주차장 설치 (도시계획시설 중복결정)
주차면수	① 198면, ② 140면, ③ 293면.	시행주체	영등포구
형태	지하주차장	지역특성	주택가 어린이공원
사업기간	① 완공 : 2005년 3월 ② 설계 : 2004년 11 ~12월, 공사 : 2004년 12월 ~ 2006년 9월 ③ 공사 : 2006년 10월 ~ 2007년 12월		
위치도			
현장사진	대림어린이 공원	신길 4동 마을공원	당산공원
			

다. 간선도로(가로공원길) 지하 공영주차장(서울시 강서구 간선도로)

(1) 개요

- 도로 지하에 대규모 주차장을 건설한 사업으로 시에서 약 70%의 사업비를 부담하여 총 501면의 규모를 가진 주차장을 조성함
- 도로로 지정되어 있는 용지에 주차장 시설을 함께 지정한 사례로, 화곡동 외에도 양천구 신월동의 간선도로 지하에도 함께 주차장을 공급하였음
- 서울시는 「주차취약지역 공동주차장 확보방안」으로 시내도로 9개소에 지하주차장 건설을 추진 하겠다고 밝힘
- 그중 강서구 화곡동은 1990년대 이후 인구밀도가 급격히 상승한 주택밀집지역으로 주차문제가 상습적으로 발생함에 따라 대규모 주차공간 건설사업의 대상으로 사업이 시행됨


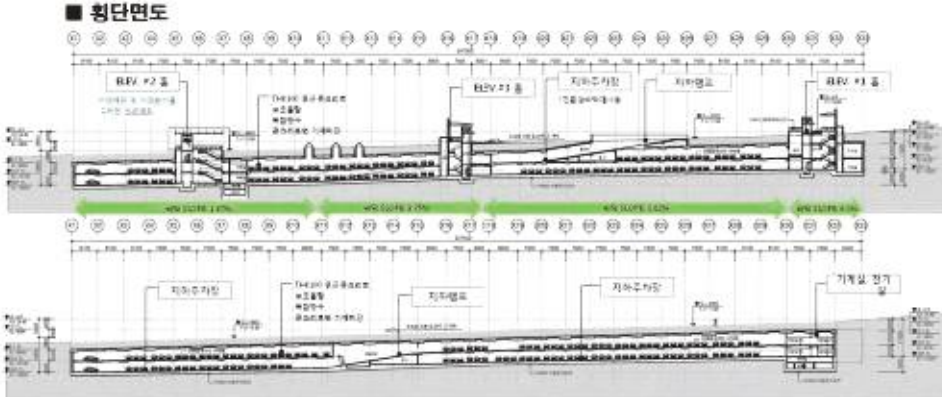
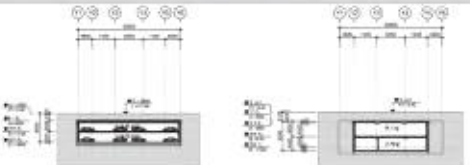


(2) 기대효과

- 토지보상비 없이 건설비용만으로 조성할 수 있어 가용부지가 부족한 주택가에서 주민들의 이주 없이도 규모가 큰 주차시설을 마련할 수 있어 경제적임

〈표 5-6〉 서울시 강서구 간선도로 지하주차장 개발사업 개요

위치	서울특별시 강서구 화곡동 662-15		
사업비 (억원)	337 (시·구비 : 7대3)	설치방법	가로 공원길 지하에 설치
주차면수	501면	시행주체	서울시 강서구
형태	지하주차장	지역특성	제2·3종일반주거지역
사업기간	공사기간 : 2010년 5월 ~ 2013년 8월		

〈표 5-7〉 서울시 강서구 간선도로 지하주차장 개발사업 개요(계속)

<p>위치도</p>	 <p>■ 횡단면도</p>  <p>■ 종단면도</p>  <p>* 도로정선로 고려하여 대차장차량 착륙 활용함. * 진입통연은 500MM으로 계획하여 자연채광유입 고려 * 원형침하지대 후설 1.2M이하에 지하구조물인 도로관로 * 0000, 01200, 종단면도, 도시가스, 상하수도0000이 매설되어 있는 관계로 후설 최소2.0M이상 확보토록 하였음</p>
<p>현장사진</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>주차장입구</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>주차장내부</p>  </div> </div>

(1) 개요

- ## (2) 기대효과

- 〈표 5-8〉 김포시 구래동 공공공지 지하주차장 조성사업 개요

위치	경기도 김포시 구래동 6882-7		
사업비 (억원)	115억원 (도비 20억, 시비 95억)	설치방법	공공공지 지하 공간 활용
주차면수	105면	시행주체	경기도 김포시
형태	지하주차장	지역특성	중심상업지역
사업기간	공사기간 : 2022년 3월 ~ 2023년 11월		
위치도			
현장사진	주차장전경	주차장입구	주차장내부
			

라. 공한지 임시주차장(경상남도 창원시 주택밀집지역 임시주차장)


(1) 개요

- 창원시는 2면 이상 활용계획이 없이 방치된 유휴 공한지를 정비하여 주차 공간으로 제공하는 공한지 주차장 사업을 진행 중임
- 공한지의 토지 수요자는 공자지 정비, 빈집정비 사업 등과 함께 최대 500만 원의 보조금을 지원받을 수 있으며, 재산세 10% 감면 혜택을 제공 받을 수 있음
- 2019년부터 시행하여 시민들의 큰 호응 속에 269개소 5,797면의 주차장을 확충하였음
또한 주택과 인근 학교와 공공기관 등의 부설주차장을 개방해 2023년 67면을 확보한 열린 주차장 개방사업 추진을 위해 관련 기관과 협의를 적극적으로 추진할 계획(보도자료 : 창원시, 열린 주차장 · 공한지 공영주차장 조성사업 추진. 2024.01.26. 창원특례시)

(2) 기대효과

- 공한지 주차장 역시 시 차원에서 주차장 건설비용 등 예산이 절감되며, 토지소유자도 사용하지 않는 토지를 제공하고 세금 감면 혜택을 받아 상호 이익 창출 효과를 가져옴
- 공한지를 발굴하고 토지소유자와의 협의만 거치면 빠른 시간 내에 조성 가능하다는 장점도 있음

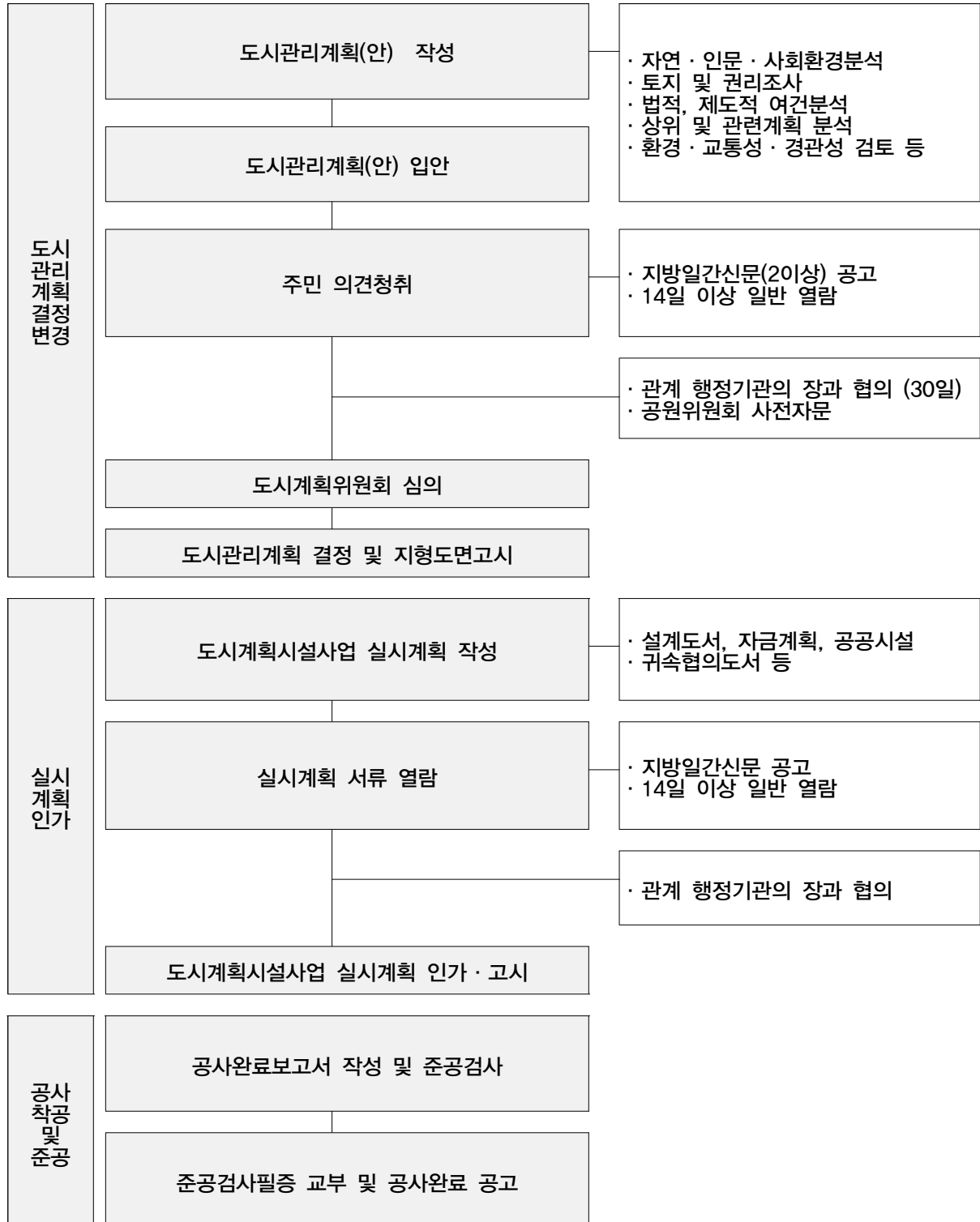
〈표 5-9〉 경상남도 창원시 공한지 임시주차장 조성사업 개요

위치	주택밀집 지역에 위치한 공한지		
사업비 (억원)	보조금: 최대 500만원 재산세 100%감면	설치방법	방치된 유휴 공한지를 정비하여 제공
주차면수	269개소, 5,797면 (2023년 말 기준)	시행주체	경상남도 창원시장
형태	임시주차장 조성	지역특성	주거지역
사업기간	2019년 시행 ~ 진행 중		
위치도			

2. 행정절차

가. 도시관리계획(도시계획시설 중복결정:주차장+(공원, 완충녹지, 학교)) 절차

〈표 5-10〉 도시계획시설사업 절차도



제3절 재원조달방안 및 단계별 시행계획

1. 재원조달 방안

가. 투자재원

(1) 세입 전망

- 서구 세입 전망은 2024년 1,426,878백만원으로 2028년 1,726,061백만원으로 연평균 4.9%의 증가율을 가지고 있음

〈표 5-11〉 세입 재원별 · 연도별 전망

(단위 : 백만원)

구 분	중 기 재 정 계 획					합 계	비 중	연평균 신장률
	2024	2025	2026	2027	2028			
합 계	1,426,878	1,605,171	1,769,765	1,627,866	1,726,061	8,155,740	100	4.9
자체재원	384,573	419,993	374,326	383,867	393,240	1,955,999	24	0.6
지방세	272,868	280,655	288,676	296,937	305,446	1,444,583	17.7	2.9
세외수입	111,704	139,338	85,650	86,929	87,794	511,416	6.3	△5.8
경상적	61,190	114,724	60,568	61,368	61,778	359,627	4.4	0.2
임시적	28,061	15,103	15,353	15,611	15,876	90,004	1.1	△13.3
지방행정 제재·부과금	22,454	9,511	9,729	9,950	10,140	61,785	0.8	△18
이전재원	898,923	1,011,153	1,154,115	1,131,172	1,211,716	5,407,080	66.3	7.8
지방교부세	27,640	29,869	32,305	36,168	37,881	163,864	2	8.2
특별교부세	7,640	7,869	8,105	9,548	8,599	41,762	0.5	3
부동산교부세	20,000	22,000	24,200	26,620	29,282	122,102	1.5	10
조정교부금등	69,617	72,182	74,862	77,663	80,590	374,914	4.6	3.7
국고보조금	519,799	605,746	711,612	720,955	790,997	3,349,109	41.1	11.1
균특보조금	11,265	8,499	8,646	8,797	8,953	46,159	0.6	△5.6
시비보조금	270,602	294,858	326,690	287,588	293,296	1,473,034	18.1	2
지방채	0	0	0	0	0	0	0	0
보전수입등 및 내부거래	143,383	174,025	241,323	112,827	121,104	792,662	9.7	△4.1

자료 : 2023~2027년 중기지방재정계획 2023, 서구

(2) 세출 전망

- 서구의 세출 전망을 살펴보면 2024년 1,426,878백만원이며, 2028년의 경우 세출은 연평균 4.9% 증가한 1,726,061백만원으로 그중 사회복지 관련 재원이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며 연평균 10.6%의 증가율을 보이며 주차장의 경우 2024년 11,650백만원에서 2028년 7,237백만원으로 연평균 -11.2% 감소하고 있으며 교통물류에 대한 재원은 연평균 -26.1% 감소하고 있음

〈표 5-12〉 세출 재원별 · 연도별 전망

(단위 : 백만원)

세출 재원	2024	2025	2026	2027	2028	비중
총계	1,426,878	1,605,171	1,769,765	1,627,866	1,726,061	100
일반공공행정	133,056	151,407	164,868	109,326	127,424	8.4
공공질서 및 안전	16,741	20,019	20,204	6,465	6,377	0.9
교육	19,857	22,873	23,597	24,073	21,656	1.4
문화 및 관광	36,047	26,006	24,498	25,089	24,878	1.7
환경	76,745	140,034	244,290	67,644	71,633	7.4
사회복지	742,111	835,620	920,268	1,024,575	1,108,950	56.8
보건	31,744	44,156	41,971	52,371	55,375	2.8
농림해양수산	20,050	11,077	11,335	11,589	11,510	0.8
산업, 중소기업 및 에너지	13,939	13,012	13,361	13,433	13,692	0.8
교통 및 물류	71,801	76,057	61,157	57,865	21,430	3.5
국토 및 지역개발	131,489	124,234	63,642	75,855	92,199	6
예비비	1,085	1,118	1,152	1,186	1,222	0.1
기타	132,212	139,559	179,421	158,394	169,716	9.6
주차장특별회계	11,650	6,668	6,852	7,042	7,237	11.2

자료 : 2023~2027년 중기지방재정계획 2023, 서구

나. 자원조달방안의 검토

- 도시내 교통은 원칙적으로 지역공공재의 성격을 띠고 있으므로 지방자치단체의 책임 아래 도로의 건설 및 관리하게 되어 있으나 대부분 지방자치단체는 지방재원 구조의 취약으로 자원부족 현상이 발생하고 있음
- 또한, 서구의 경우 대규모 사업을 위해 교통부문에서 상당한 자원확보가 요구되는 실정임

(1) 자체 자원의 강화

- 도시교통시설의 확충은 지방재원의 기능이므로 자원조달을 위해 가장 시급한 것은 지방 재정력을 강화하는 것임
- 우리나라의 세원배분은 본원적으로 국세중심으로 되어 있음. 국세는 세수신장율이 높은 소득세와 소비세로 구성되어 있으나 지방세는 수익과세와 유통 근간으로 하는 약간의 소득세와 영세한 소비세로 구성되어 있음
- 이와 같은 세원 구성으로는 확대되는 지방재원 수요와 경제 여건변화 등에 대처할 수 없으므로 지방재정의 확충을 위해서는 새로운 세원의 개발 또는 세원의 재배분이 요구됨
- 신 세원개발의 예로서 도로의 사용으로 유발되는 사회적 비용에 따라 부과되는 주행세, 도로 파손의 주원인이 되는 대형화물차 등에 부과하는 자동차 중량세 등이 있음

(2) 국세의 지방세 이양

- 자동차와 관계있는 현행 세목에는 국세로서 유류특별소비세로 징수된 교통세와 차량특별소비세가 존재하며 자동차와 유류에 부과하는 부가가치세가 있음
- 지방세로서 자동차세, 자동차취득세, 자동차등록세, 자동차면허세가 있으며 이외에도 자동차 특별소비세와 자동차세에 부과되는 국세인 교육세가 있음
- 이러한 세수원 중에 간접세수입, 유류특소세는 사용자 부담원칙에 의해 도시내의 도로를 이용하는 빈도에 따라 부과되므로 국세의 지방세 이양에 타당성이 있음
- 국세의 지방세 이양을 통한 자원조달은 시민의 조세부담을 현재의 수준에 두면서 지방재정을 강화할 수 있음

(3) 개발이익의 환수방안 강구

- 교통시설을 개선함으로써 이를 직접 이용하는 이용자보다는 이와 관련된 제3자에게 큰 이익을 주는 경우가 흔히 있음
- 개발이익 환수를 통하여 공공시설 또는 서비스의 직접 이용자가 아니면서 이러한 개선을 통하여 큰 이익을 얻는 제3의 수혜자들로부터 이들 개선에 소요되는 재원을 확보하기 위하여 이익에 따른 보상을 받아내는 방안 강구가 필요함

(4) 교통과 관련된 회계의 통합

- 현행 국가재정이나 지방재정 운용에 있어 교통서비스는 타 공공서비스와 통합되어 대부분 일반회계의 세출을 통하여 공급되고 있으며 교통부문 세입도 일반세로 징수되어 다른 부문과 통합되어 있음
- 그러나, 교통수단 사이의 대체재적 성격을 감안한다면 서구 교통 재원의 분리 고려가 필요함
- 교통재정의 분리가 예산통일의 원리에 위배될지라도 국방, 행정, 법률서비스와는 다르게 교통 서비스는 개인별, 지역별 수혜자의 격차가 심하므로 사용자 부담원칙이 적용될 수 있음
- 또한, 이는 현재 심각한 교통난을 덜기 위한 교통투자의 재원확보가 용이하고, 교통 관련 세목을 관계 부문 세출에 연결하므로 세목의 신설이나 증설이 필요할 경우 시민의 납득을 얻기가 쉬움

(5) 지방도시교통사업 특별회계 신설

- 개정된 도시교통정비촉진법 제49조 제1항 「기본계획의 시행 및 도시교통의 개선에 필요한 재원을 확보하고, 이를 효율적으로 운용·관리하기 위하여 도시교통정비지역 안에 소재하는 특별시, 광역시 및 시에 지방도시교통사업 특별회계를 설치할 수 있다.」 고 규정하고 있고 동법 제2항에는 특별회계 세입을 다음과 같이 규정하고 있음
- 제35조의 규정에 의한 혼잡통행료
- 제36조의 규정에 의한 교통유발부담금
- 제60조 제1항의 규정에 의한 과태료
- 기타 일반회계로부터의 전입금 및 도시교통과 관련한 수입
- 이상과 같은 지방도시교통사업 특별회계의 운용·관리에 관한 사항은 조례로 정할 수 있으며, 동법 제49조 제3항에는 특별회계의 수입금을 사용할 수 있는 사업을 다음과 같이 명시하고 있음
- 교통시설의 확충과 운영개선을 위한 사업
- 도시교통 관련 조사 및 연구사업
- 교통수단의 서비스 개선과 대중교통업체의 경영개선을 위한 사업
- 법 제33조 및 제43에 따른 교통수요관리와 교통수요관리 조치의 시행

2. 단계별 시행계획

가. 단계별 사업시행 예시

- 본 과업은 공영주차장 후보지 선정 및 타당성을 면밀히 분석하여 주차장 확충이 시급한 대상지의 순위를 선정하고 사업시행 방안을 제시하는데 목적이 있음에 따라 별도의 단위사업에 대한 구체적인 시행계획을 수립하지 않음
- 그러나 선정된 후보지를 대상으로 향후 사업시행시 참고가 될 수 있도록 단계별 시행계획을 수립하였음. 계획부터 사업비 확보 및 시행까지 기간이 상대적으로 많이 걸리는 사업은 중·장기 계획을 수립하도록 하였음.
- 단기 : 건지공원, 석남이음숲(시점부, 원신근린공원 인접), 마전동 노외주차장
- 중기 : 가좌공원, 가좌근린공원, 진주체육공원, 가정공원, 가정동 완충녹지(가정사거리)
- 장기 : 천마초등학교

〈표 5-13〉 사업별 시행시기 예시

사업명		시행시기		
		단기 (2025~2027)	중기 (2028~2030)	장기 (2031 이후)
가좌동	가좌공원			
	가좌근린공원			
	진주체육공원			
	건지공원			
석남동	석남이음숲(시점부)			
	천마초등학교			
신현동	석남이음숲(원신근린공원 인접)			
가정동	가정공원			
	완충녹지(가정사거리)			
마전동	노외주차장			

3. 연차별 투자계획(안)

- 연차별 투자계획은 단기(2025년~2027년), 중기(2028년~2030년), 장기(2031년 이후)로 구분하여 계획을 수립하였음
- 후보지 중 공원, 완충녹지는 행정절차 상 도시관리계획 중복결정(공원, 완충녹지+주차장)이 필요하며 공원의 경우 별도의 공원조성계획 심의를 득한 후 진행가능함.
학교는 도시계획시설 중복결정(학교+주차장)에 더해서 교육청, 해당학교장 및 학부모회 등과의 협의가 필수적이며, 주차장 조성사업과 별도로 생활SOC복합사업 등 별도의 사업으로 진행할 수도 있음.
- 완충녹지는 상대적으로 행정절차 기간이 간단하여 단기 계획으로 진행이 가능하지만, 가정동 완충녹지는 해당지역에서 진행중인 지하철 공사가 끝나는 2028년 이후에 진행하는 것이 바람직함.
- 마전동 노외주차장의 경우, 별도의 행정절차가 필요 없어 단기 계획으로 진행 가능하며 사업비가 확보될 경우 즉시 진행 가능함
- 총 10개소(1,019면) 중 단기간 4개(456면), 중기간 5개(656면), 장기간 1개(93면)를 공급할 계획이며, 사업비는 852억원이 소요될 예정임

〈표 5-14〉 연차별 투자계획

(단위 : 억원)

행정구역	명칭	위치	주차장 유형	공급면수	단기 (25~27)	중기 (28~30)	장기 (31 이후)	합계
합 계				1,019	274	479	95	852
가좌동	가좌공원	339	지하주차장 (공원)	93	-	93	-	93
	가좌근린공원	219	지하주차장 (공원)	93	-	93	-	93
	진주체육공원	30-130	지하주차장 (공원)	93	-	93	-	97
	건지공원	198-11	지하주차장 (공원)	93	93	-	-	93
석남동	석남이음숲 (시점부)	223-188	지하주차장 (녹지)	93	1	92	-	93
	천마초등학교	295-13	지하주차장 (학교)	93	-	2	95	97
신현동	석남이음숲 (원신근린공원 인접)	207-12	지하주차장 (녹지)	93	93	-	-	93
가정동	가정공원	494	지하주차장 (공원)	93	-	93	-	93
	완충녹지 (가정사거리)	610-1	지평식 주차장	98	-	13	-	13
마전동	노외주차장	1019	공작물 주차장	177	87	-	-	87

제 6 장 종합 결론

제1절 종합 결론

제 6 장 종합 결론

제1절 종합 결론

- 가좌동 · 석남동 · 신현동 · 가정동 · 원당동 등 주거 및 상업지역이 밀집한 지역으로 최근 공공주택 건설 증가에 따른 부설주차장은 증가하고 있으나, 상대적으로 노상주차장은 감소하고 있으며, 어린이보호구역 지정에 따른 노상주차장은 크게 감소하고 있어, 불법 주 · 정차 등으로 인한 주민 불편 및 안전문제가 지속적으로 제기되는 등 심각한 주차공간 부족 문제 해소와 급증하는 주차수요에 대비하여 공영주차장 확충계획 수립이 필요한 실정임.
- 이에 따라, 본 과업에서는 무분별한 주차장 조성을 지양하고, 객관적이고 체계적인 분석을 통한 실현 가능한 구체적인 주차장 공급계획을 수립하기 위하여, 21개 후보지를 선정하여 입지여건 / 이용수요 / 시설규모 등을 고려하여 사업대상지를 선정하고, 기본계획 및 타당성분석을 하였음

1. 후보지 선정 및 사업규모(안)

- 21개 후보지를 대상으로 분석한 종합평가 결과, 가정동 완충녹지(가정사거리), 가정동 가정공원, 가좌동 가좌공원, 가좌동 가좌근린공원, 가좌동 진주체육공원, 가좌동 건지공원, 석남동 석남이음숲(시점부), 석남동 천마초등학교, 신현동 석남이음숲(원신근린공원 인접), 마전동 노외주차장이 최종 후보지로 선정됨
- 가좌동 가좌공원, 가좌동 가좌근린공원, 가좌동 진주체육공원, 가좌동 건지공원, 석남동 석남이음숲, 신현동 석남이음숲, 가정동 가정공원은 지하1층의 규모이며, 총 93대의 주차대수를 확보하였고, 사업비는 약 93억이 소요됨
- 석남동 천마초등학교는 지하1층의 규모이며, 총 93대의 주차대수를 확보하였고, 사업비는 약 97억이 소요됨
- 가정동 완충녹지는 지평식 주차장이며, 총 98대의 주차대수를 확보하였고, 사업비는 약 13억이 소요됨
- 마전동 노외주차장은 공작물 주차장이며, 총 177대의 주차대수를 확보하였고, 사업비는 약 48억이 소요됨

〈표 6-1〉 최종 후보지

구분	연번	명칭	위치	종합순위	면적	주차면	형식
가정동	4	완충녹지	가정사거리	5	3,000	98	지평식
	3	가정공원	494	13	3,000	93	지하1층
	1	봉오재공원	602-17	14	2,500	80	지평식
	2	콜롬비아공원	529	14	2,900	90	지하1층
가좌동	6	가좌공원	339	1	3,000	93	지하1층
	5	가좌근린공원	219	5	3,000	93	지하1층
	8	진주체육공원	30-130	5	3,000	93	지하1층
	9	건지공원	198-11	5	3,000	93	지하1층
	7	가좌울공원	354	14	1,920	60	지하1층
	10	가좌어린이공원	산5-1	19	3,000	93	지하1층
석남동	15	석남이음숲	시점부	3	3,000	93	지하1층
	16	천마초등학교	295-13	4	3,000	93	지하1층
	13	노후주택	171-4	5	1,120	44	지평식
	12	국공유지	영은교회	11	1,362	54	지평식
	11	신촌공원	521-1	11	3,000	93	지하1층
	14	석남이음숲	미조성지	18	3,000	93	지하1층
신현동	18	석남이음숲	원신근린공원 인접	5	3,000	93	지하1층
	17	원신근린공원	196	17	3,000	93	지하1층
원당동	20	원당 119센터	854-1	20	972	30	건축물
	19	검단선사박물관	824-11	21	3,000	93	지하1층
마전동	21	공영주차장	1019	2	5,400	177	공작물

2. 사업비

- 인천광역시 서구 구도심 일원 (가좌동 · 석남동 일원) 공영주차장 조성에 대한 사업비는 건축공사비, 설계비, 감리비, 시설부대비 모두 포함하며, 10개 후보지의 사업비는 다음 [표 6-2]와 같음
- 마전동 노외주차장의 경우 토지보상비 40억원이 소요될것으로 예상됨

〈표 6-2〉 사업비 산정

구 분		건축공사비(원)	기본설계비(원)	기본감리비(원)	시설부대비(원)	사업비(원)
가좌동	가좌공원	8,728,248,000	377,322,161	94,090,513	28,803,218	9,228,463,893
	가좌근린공원					
	진주체육공원					
	건지공원					
석남동	석남이음숲	9,164,660,400	396,188,269	98,795,039	30,243,379	9,689,887,088
	천마초등학교					
신현동 석남이음숲		8,728,248,000	377,322,161	94,090,513	28,803,218	9,228,463,893
가정동	가정공원	1,211,226,000	59,289,513	19,185,820	3,997,046	1,293,698,378
	완충녹지					
마전동 노외주차장		4,505,940,000	192,313,519	48,574,033	14,869,602	4,761,697,154

※ 기본설계비 = (건축공사비 × 3.93%) × 10.0%

가정동 완충녹지 기본설계비 = (건축공사비 × 4.45%) × 10.0%

마전동 노외주차장 기본설계비 = (건축공사비 × 3.88%) × 10.0%

※ 기본감리비 = (건축공사비 × 0.98%) × 10.0%

가정동 완충녹지 기본감리비 = (건축공사비 × 1.44%) × 10.0%

※ 기본시설부대비 = (건축공사비 × 0.30%) × 10.0%

3. 재무적 타당성 및 경제적 타당성

- 가좌동 가좌공원의 재무적 타당성 분석 결과는 수익성 지수(PI) 1.11, 내부수익률(IRR) 0.8%, 순현재가치(NPV) 983백만원으로 나타남에 따라 타당성 있으며,
경제적 타당성 분석 결과는 편익/비용비율(B/C Ratio) 2.70, 내부수익률(IRR) 9.9%, 순현재가치(NPV) 15,108백만원으로 타당성이 있는 것으로 분석되었음
- 가좌동 가좌근린공원의 재무적 타당성 분석 결과는 수익성 지수(PI) 2.05, 내부수익률(IRR) 6.5%, 순현재가치(NPV) 9,338백만원으로 나타남에 따라 타당성 있으며,
경제적 타당성 분석 결과는 편익/비용비율(B/C Ratio) 2.99, 내부수익률(IRR) 11.3%, 순현재가치(NPV) 17,710백만원으로 타당성이 있는 것으로 분석되었음
- 가좌동 진주체육공원의 재무적 타당성 분석 결과는 수익성 지수(PI) 1.75, 내부수익률(IRR) 4.9%, 순현재가치(NPV) 6,682백만원으로 나타남에 따라 타당성 있으며,
경제적 타당성 분석 결과는 편익/비용비율(B/C Ratio) 3.28, 내부수익률(IRR) 12.6%, 순현재가치(NPV) 20,272백만원으로 타당성이 있는 것으로 분석되었음
- 가좌동 건지공원의 재무적 타당성 분석 결과는 수익성 지수(PI) 0.86, 내부수익률(IRR) -1.1%, 순현재가치(NPV) -1,284백만원으로 나타남에 따라 타당성이 없으며,
경제적 타당성 분석 결과는 편익/비용비율(B/C Ratio) 2.61, 내부수익률(IRR) 9.4%, 순현재가치(NPV) 14,305백만원으로 타당성이 있는 것으로 분석되었음
- 석남동 석남이음숲의 재무적 타당성 분석 결과는 수익성 지수(PI) 0.90, 내부수익률(IRR) -0.8%, 순현재가치(NPV) -864백만원으로 나타남에 따라 타당성 없으며,
경제적 타당성 분석 결과는 편익/비용비율(B/C Ratio) 2.57, 내부수익률(IRR) 9.2%, 순현재가치(NPV) 13,950백만원으로 타당성이 있는 것으로 분석되었음
- 석남동 천마초등학교의 재무적 타당성 분석 결과는 수익성 지수(PI) 0.48, 내부수익률(IRR) -4.8%, 순현재가치(NPV) -4,877백만원으로 나타남에 따라 타당성 없으며,

경제적 타당성 분석 결과는 편익/비용비율(B/C Ratio) 1.08, 내부수익률(IRR) 0.6%, 순현재가치(NPV) 733백만원으로 타당성이 있는 것으로 분석되었음

- 신현동 석남이음숲의 재무적 타당성 분석 결과는 수익성 지수(PI) 0.65, 내부수익률(IRR) -3.0%, 순현재가치(NPV) -3,132백만원으로 나타남에 따라 타당성 없으며,
경제적 타당성 분석 결과는 편익/비용비율(B/C Ratio) 1.51, 내부수익률(IRR) 3.5%, 순현재가치(NPV) 4,555백만원으로 타당성이 있는 것으로 분석되었음
- 가정동 가정공원의 재무적 타당성 분석 결과는 수익성 지수(PI) 0.54, 내부수익률(IRR) -4.1%, 순현재가치(NPV) -4,115백만원으로 나타남에 따라 타당성 없으며,
경제적 타당성 분석 결과는 편익/비용비율(B/C Ratio) 1.13, 내부수익률(IRR) 0.9%, 순현재가치(NPV) 1,133백만원으로 타당성이 있는 것으로 분석되었음
- 가정동 완충녹지의 재무적 타당성 분석 결과는 수익성 지수(PI) 3.77, 내부수익률(IRR) 15.2%, 순현재가치(NPV) 3,574백만원으로 나타남에 따라 타당성 있으며,
경제적 타당성 분석 결과는 편익/비용비율(B/C Ratio) 7.72, 내부수익률(IRR) 30.6%, 순현재가치(NPV) 8,681백만원으로 타당성이 있는 것으로 분석되었음
- 마전동 노외주차장의 재무적 타당성 분석 결과는 수익성 지수(PI) 1.34, 내부수익률(IRR) 2.4%, 순현재가치(NPV) 1,575백만원으로 나타남에 따라 타당성 있으며,
경제적 타당성 분석 결과는 편익/비용비율(B/C Ratio) 1.79, 내부수익률(IRR) 5.1%, 순현재가치(NPV) 3,653백만원으로 타당성이 있는 것으로 분석되었음

〈표 6-3〉 재무적·경제적 타당성 분석결과 요약

분석 지표		수익성 지수 (PI)	내부 수익률 (IRR)	순현재가치 (NPV)	타당성 여부	편익 / 비용비율 (B/C Ratio)	내부 수익률 (IRR)	순현재가치 (NPV)	타당성 여부
판단 기준		PI > 1	IRR > k	NPV > 0		B/C > 1	IRR > k	NPV > 0	
지 표 값	가좌동 가좌공원	1.11	0.8%	983백만원	O	2.70	9.9%	15,108백만원	O
	가좌동 가좌근린공원	2.05	6.5%	9,338백만원	O	2.99	11.3%	17,710백만원	O
	가좌동 진주체육공원	1.75	4.9%	6,682백만원	O	3.28	12.6%	20,272백만원	O
	가좌동 건지공원	0.86	-1.1%	-1,284백만원	X	2.61	9.4%	14,305백만원	O
	석남동 석남이음숲	0.90	-0.8%	-864백만원	X	2.57	9.2%	13,950백만원	O
	석남동 천마초등학교	0.48	-4.8%	-4,877백만원	X	1.08	0.6%	733백만원	O
	신현동 석남이음숲	0.65	-3.0%	-3,132백만원	X	1.51	3.5%	4,555백만원	O
	가정동 가정공원	0.54	-4.1%	-4,115백만원	X	1.13	0.9%	1,133백만원	O
	가정동 완충녹지	3.77	15.2%	3,574백만원	O	7.72	30.6%	8,681백만원	O
	마전동 노외주차장	1.34	2.4%	1,575백만원	O	1.79	5.1%	3,653백만원	O