

---

지역현안2지구 주차장용지  
활용사업 계획(안)

---

2015. 4.



【 기 획 예 산 팀 】

---

지역현안2지구 주차장용지 활용사업 계획(안)

---

## 1 사업 목적

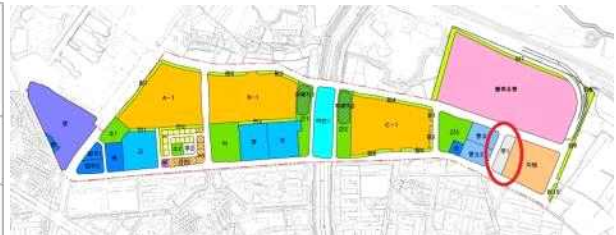
- ▶ 하남시 지역현안사업 2지구 내 주차장 부지(유니온스퀘어 맞은 편)에 주차빌딩을 건설하여 임대(근생시설, 판매·업무시설) 및 운영(주차장시설)
- ▶ 유니온스퀘어와 연계한 상권 형성을 통한 지역현안2지구 활성화 및 고용유발 효과 등 기타 부가가치 창출

## 2 사업 개요

- ▶ 위치 : 경기도 하남시 신장동 56-10답 일원
- ▶ 면적 : 4,735㎡ (약 1,432평, 113m×30m)

구 분	내 용	비 고
건폐율	60%	지구단위계획 및 주차장법 제12조의2
주차전용건물 건폐율	90%	
용적률	500%	
최고층수(층)	10	
건축면적(㎡)	2,841.0	859.4평
최대건축면적(㎡)	4,261.5	1,289.1평
최대지상층연면적(㎡)	23,675.0	7,161.7평

- ▶ 대상지 위치



- ▶ 용도지역 : 준주거지역
- ▶ 주 용 도 : 주차장용지
- ▶ 약 1,432평 / 113m×30m

## ① 건축물의 적정 규모 분석 및 산정

층수	건축면적		지상층 연면적 (㎡)	주차장 사용 층수	건 폐 율	용 적 률	비 고
	㎡	평					
3	4,261.5	1,289.1	12,784.5	2.1	90.0%	270.0%	부지 활용도 떨어짐
4	4,261.5	1,289.1	17,046.0	2.8	90.0%	360.0%	
5	4,261.5	1,289.1	21,307.5	3.5	90.0%	450.0%	
6	3,945.8	1,193.6	23,675.0	4.2	83.3%	500.0%	적 정
7	3,382.1	1,023.1	23,675.0	4.9	71.4%	500.0%	
8	2,959.4	895.2	23,675.0	5.6	62.5%	500.0%	
9	2,630.6	795.7	23,675.0	6.3	55.6%	500.0%	사업성 낮아짐
10	2,367.5	716.2	23,675.0	7	50.0%	500.0%	

❖ 저층(5층 이하)의 경우 건폐율이 높아 건축물의 미관 및 부지의 활용도가 떨어지고, 고층(9층 이상)의 경우 건폐율 감소에 따라 1층의 상업시설 면적이 감소함으로 사업성이 낮아짐

❖ 부지 활용도를 높이고 사업성을 감안할 때 6~8층 규모가 적정할 것으로 판단

## ② 건축계획(안)

구 분	계 획(안)	조감도
	건축물과 대지의 활용성 및 디자인적인 요소 고려	
대지면적(㎡)	4,735.00	
건축면적(㎡)	3,337.13	
건축연면적(㎡)	16,573.51	
건 폐 율	70.48%	
용 적 률	343.43% (발코니 면적 포함 시 약 400%)	
규 모	평균6층(지하1층, 지상8층)	
주차대수	411	

※ 본 건축계획(안)은 가안으로 별도의 설계용역을 통해 최종계획(안)을 도출할 것임

## ① 사업비 추정

구 분	금 액 (백만원)	비 고
설계비	560	- 기본조사설계+실시설계 - (공사비×약 3.2%) + 부가세 + 손해배상공제료
공사비	17,188	- 철골조 기준 (공사기간 : 12개월) - 업무 : 감정평가 신축단가(330만원/평) - 근생 : 감정평가 신축단가(318만원/평) - 주차 : 사례조사 평균단가(300만원/평)
감리비	1,201	- 전면책임감리 요율에 따른 직선보간법 산정 - 공사비×약 7.0%
시설부대비	40	- 건축시설부대비 요율에 따른 직선보간법 산정 - 공사비×약 0.23%
제세공과금	172	- 공사비×1%(유사사업사례 비율 적용)
예비비	515	- 공사비×3%(유사사업사례 비율 적용)
<b>총사업비</b>	<b>19,676</b>	

※ 사업비산정 기준은 2015년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침 활용

② 예상수익 추정

🔗 15년간 운영 시, 투자비 회수 가능

구 분	내 용			비 고
임대수익	세 분	공급면적	수익	-
	상업시설	4,128.6㎡	82,670만원/년	- 하남지역 평균 임대단가 적용
	업무시설	2,093.7㎡	19,845만원/년	
	보증금이자		3,395만원/년	-
주차장	주차대수	411대	3,334만원/년	- 조례상 공영주차장 요금 적용
관리비	21,577만원/년			-
합계	130,821만원/년			-

③ 사업성 검토결과

구 분	내 용		비 고
사업성	IRR	6.27%	IRR > 5.00%
	NPV	5,027.3백만원	NPV > 0
	B/C Ratio	1.24	B/C Ratio > 1.00
파급효과	생산유발	53,936백만원	- 건설 및 부동산 임대에 대한 파급효과를 2012년 한국은행에서 발표한 산정계수를 적 용하여 추정
	부가가치유발	21,715백만원	
	고용유발	234명	

## 5

### 향후 일정계획(안)

- 2015. 4. : 시의회 승인
- 2015. 5. : 설계용역 발주 의뢰, 입찰 및 계약, 설계
- 2015. 9. : 건설공사 착공
- 2016. 9. : 건설공사 준공