2026년도 제3차 수시분

서울특별시 송파구 공유재산관리계획안

의안번호	21

제출년월일: 2026년 10월 1일

제 출 자: 송 파 구 청 장

1. 제안이유

□ 공유재산의 취득·처분에 관한 계획을 수립하여 서울특별시 송파구의회의 의결을 받아 시행하고자 함

2. 근거법령

□ 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2, 「같은 법 시행령」 제7조

□ 「서울특별시 송파구 공유재산 및 물품관리 조례」 제11조

3. 주요내용

□ 2026년도 공유재산 관리계획안: 취득 4건, 처분 1건

(단위: ㎡, 천원)

사업명	구분	종류	재산의 표시	면적	기준가격	용도	추진부서
송파구 보훈회관 이전 및 조성	취득 (증축)	건물	문정동 114-4	179.05	1,226,000	보훈회관	복지돌봄과
장지동 842-1번지 청년주택 내 공공기여시설 기부채납	취득 (기부채납)	토지 건물	장지동 842-1	414.74 1,658.95	1,870,477 5,618,863	공공기여시설	주택사업과
문정도시개발구역 (4-1BL) 공공지원용지 매입	취득 (매입)	토지	문정동 641	5,684.7	29,753,118	공공지원용지	전략기획과
방이동 노후공공청사 복합개발사업	취득 (신축) 변경	건물 기타	방이동 52, 52-1, 52-2	21,368.0 6,930.1	95,300,000	노후공공청사 복합개발사업	공간개발과
방이동 노후공공청사 복합개발 부지 부분 매각	처분 (매각)	토지	방이동 52, 52-2, 52-3	2,260	16,652,139	공공주택 (LH매각)	공간개발과

송파구 보훈회관 이전 및 조성

▢ 추진배경 및 필요성

○ **現 보훈회관의 공간 부족 및 환경 악화**

- 단체별 사무실 및 구비된 회의·휴식공간 부족으로 인하여 국가유공자 및 보훈가족의 화합의 장으로서의 역할 어려움
- 마천4구역 재개발에 따른 인근 공사 등으로 인한 소음 및 분진 등 주변 환경 악화 및 안전상의 문제 지속 발생 우려

○ **유휴 공공청사의 효율적 활용**

- 장지동 주민센터 이전에 따라 발생한 舊 청사를 재조성하여 시설 활용도를 높이고 국가유공자 예우 강화와 쾌적한 복지 공간을 제공
- 기존 공공청사를 활용함으로써 예산 절감과 행정의 효율성을 높임

▢ 취득개요

○ **사업목적**: 舊 장지동 주민센터로 보훈회관을 이전하여 국가유공자의 복지환경 개선 및 보훈단체 교류와 지역 보훈 문화를 활성화

○ **용　　도**: 송파구 보훈회관

○ **위　　치**: 송파구 문정동 114-4

○ **사업기간**: ’26. 8월～ ’28. 3월

○ **계약방법**: 〈건물증축〉 공개경쟁입찰

○ **사업규모**: 〈토지〉1,232.5㎡ /〈건물〉1,463.06㎡(지상3층/지하1층)

구 분	증축 전		증축 후	
	면적(㎡)	층 별 용 도	면적(㎡)	층 별 용 도
계	1,284.01		1,463.06 (증) 179.05	
지상3층	239.01	동대본부, 체력단련실	368.06 (증) 129.05	보훈단체 사무실
지상2층	318.06	다목적실, 새마을문고 등	368.06 (증) 50	보훈단체·운영협의회 사무실
지상1층	391.04	주민사랑방, 주민센터, 동장실 등	391.04	보훈경로당, 보훈식당 및 안내실
지하1층	335.9	식당, 체력단련실, 서고	335.9	강당(회의실), 다목적 프로그램실

○ **기준가격**: 1,226,000천원

○ **소요예산(총사업비)**: 5,000백만원 〈구비〉 / 기금

(단위: 백만원)

구 분		계	2026년	2027년	2028년
재원별	계	5,000	220	3,900	880
	공 사	3,900	0	3,900	0
	용 역	220	220	0	0
	기 타	880	0	0	880
재원조달	계	5,000	220	3,900	880
	국 비	0	0	0	0
	시 비	0	0	0	0
	구 비	5,000	220	3,900	880

▢ 추진근거

○ 「국가보훈기본법」 제5조(국가와 지방자치단체의 책무)

○ 「국가유공자 등 단체 설립에 관한 법률」 제13조의2(국유·공유 재산의 우선 매각 등)

○ 「서울특별시 송파구 보훈회관 설치 및 운영에 관한 조례」

▢ 추진경위

○ '26. 8.11 : 송파구 보훈회관 이전 및 조성 계획(복지돌봄과-17955호)

○ '26. 8.14 : 區 투자심사(심사결과: 적정, 기획예산과-14857호)

○ '26. 9.17 : 공유재산심의(심의결과: 원안가결, 재무과-24689호)

▢ 재산취득 내용

구 분	재산의 표시	면적(㎡)	기준가격(천원)	취득사유
증축 부분	송파구 문정동 114-4	179.05	1,226,000	송파구 보훈회관 이전 및 조성 (지상2, 3층 증축 부분)

▢ 기대효과

○ 국가유공자 예우 강화와 단체별 사무공간 확장으로 쾌적한 공간 제공

○ 미사용 공공청사를 증축·조성하여 예산 절감 및 행정의 효율성 향상

▢ 향후계획

○ 설계용역: '26. 9. ~ '27. 3. ※구조안전진단 포함

○ 공사발주: '27. 4. ~ '28. 3.

○ 준공 및 개관식 개최: '28. 3.

▢ 사업비 산출내역

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계			1,226,000
공사비	재료비	○ 직접 재료비: 375,490 - 건축공사: 364,143 - 기계전기분야 공사: 11,347	375,490
	노무비	○ 직접 노무비: 318,083 - 건축공사: 280,095 - 기계전기분야 공사: 37,987 ○ 간접 노무비: 40,078(직접 노무비의 12.6% 이내) - 건축공사: 35,292 - 기계전기분야 공사: 4,786	358,161
	경 비	○ 기계경비: 24.000 ○ 산재보험료: 12,750(노무비의 3.56% 이내) ○ 고용보험료: 3.617(노무비의 1.01% 이내) ○ 건강보험료: 11.276(직접 노무비의 3.545% 이내) ○ 연금보험료: 14.313(직접 노무비의 4.5% 이내) ○ 퇴직공제부금비: 7.315(직접 노무비의 2.3% 이내) ○ 산업안전보건관리비: 18.249 〔(재료비+직노무비+도급자관급/1.1)의 1.86%〕+5,340 ○ 기타경비: 38.149(재료비+노무비의 5.2% 이내) ○ 환경보전비: 2.152(재료비+직노무비+경비의 0.3% 이내) ○ 노인장기요양보험료: 1.460(건강보험료의 12.95% 이내) ○ 건설하도급대금: 581(재료비+직노+경비의 0.081% 이내) ○ 건설기계대여대금: 502(재료비+직노+경비의 0.07% 이내)	134,360
	일반관리비	○ 일반관리비: 52,081(계의 6% 이내) - 건축공사: 48,233 - 기계전기분야 공사: 3,848	52,081
	이 윤	○ 이윤: 79,691(노무비+경비+일반관리비의 15% 이내) - 건축공사: 71,196 - 기계전기분야 공사: 8,495	79,691
	부가가치세	○ 부가가치세: 99,931(공급가액의 10%) - 건축공사: 92,283 - 기계전기분야 공사: 7,647	99,931
	관급자재비	○ 관급자관급자재비: 126,286 - 건축공사: 99,808 - 기계전기분야 공사: 26,477	126,286

【위치도】


요양병원
GS칼텍스
손칼국수
서광교회
세양청마루 아파트
가락현대트웰브 아파트
프라자아파트
서울평화 초등학교
가락우성2차 아파트
현대아파트
문정시영 아파트상가
아이패밀리 에스씨
가원중학교
성해아파트
상가동
문정래미안 아파트
공영
문정시영 아파트
CU
바오짐
문정1동 주민센터
르미르헤어
두댐이공원
장지근린공원
가락한신 아파트
플루엣
진리교회
스포애니
수정 어린이공원
서울문정 초등학교
힐스테이트e편한세상 문정아파트
주영광교회
문정중학교
장지동 주민센터
문정1동
진옥
문정약국
공임나라
문정동아 아파트
문정동성당
현대자동차 블루핸즈
KB국민은행
송파베스트 내과의원
Tesla 문정 서비스센터
크로바아파트
문정푸르지오 3차아파트
문정푸르지오 1차아파트
송파파인타운 1단지아파트
문정역 마에스트로아파트
크로스핏 힙스터
송파구 지매안심센터
문정역
문정연합주택 조합아파트
보라뷰아파트
현대아파트
메리제인호텔
문정고등학교
트윈팰리스 아파트
유퍼스트 이비인후과의원
서울문덕 초등학교
한림연예예술 고등학교
보라뷰2차 아파트
기아
CU
찌마기
한국소비자원 서울강원지원
더컨벤션
현대2차 아파트
어린이급식관리지원센터 송파센터
송파파인타운 2단지아파트
송파파인타운 3단지아파트
장지공원 유아숲체험원
송파레이크파크호반 써밋1차아파트
송파레이크파 써밋2차아
문정프라비다옥토 오피스텔
서울문정건영 우편취급국
청담초밥
힐스테이트 에코문정오피스텔
CU
GS25

【현황사진】



장지동 842-1번지 청년주택 내 공공기여시설 기부채납

▢ 추진배경 및 필요성

○ **주민복리 증진 및 행정서비스 강화**

- 지역 주민들을 위한 공공시설을 조성하여 생활 편의 등 충족을 통한 주민 복리증진 및 행정서비스 강화

○ **공공기여를 통한 건축물 용적률 상향**

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제26조(촉진지구 지정 등의 고시)
- 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원 조례」 제7조 제4항(공공기여율)

▢ 취득개요

○ **사업목적**: 기부채납 공공시설 활용한 주민복리 증진 및 행정서비스 강화

○ **용　　도**: 공공체육시설, 청년센터, 키움센터, 급식관리지원센터

○ **위　　치**: 송파구 장지동 842-1번지

○ **사업기간**: ’21.07.29. ~ ’26.06.29.

○ **계약방법**: 사업시행자가 건축물 신축 후 기부채납

○ **사업규모**: 〈토지〉 414.74㎡ / 〈건물〉 1,658.95㎡ (지상1~2층)

층 별	전용면적(㎡)	세 부 시 설 용 도	비 고
지상1층	346.38	공공체육시설	
지상1층	150.00	청년센터	
지상2층	120.00	키움센터	
지상2층	281.49	급식관리지원센터	

※ 면적 1,658.95㎡ 중 전용면적 897.87㎡, 공용면적 761.08㎡

○ **기준가격**: 7,489,340천원

〈토지〉 1,870,477천원 〔개별공시지가 적용〕

· 산출근거: 4,510,000원/㎡ × 414.74㎡

〈건물〉 5,618,863천원 〔표준건축비 적용〕

· 산출근거: 3,387,000원/㎡ × 1,658.95㎡

▢ 추진근거

○ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제26조(촉진지구 지정 등의 고시)

○ 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원 조례」 제7조 제4항(공공기여율)

▢ 추진경위

○ ′21.07.29. : 공급촉진지구 지정 및 사업계획 승인

○ ~ ′24.05. : 공공기여 활용용도 결정을 위한 주민의견 수렴 및 부서별 수요조사

○ ′22.09.23. : 공사 착공신고 처리

○ ′24.09.06. : 공공기여시설 활용용도 결정

○ ′25.05. : 공공기여 활용용도 변경

○ ′26.06.29. : 사용검사(준공) 처리

▢ 재산취득 내용

구 분	재산의 표시	면적(m^2)	기준가격(천원)	취득사유
토 지	송파구 장지동 842-1번지	414.74	1,870,477	기부채납 공공시설 활용
건 물	송파구 장지동 842-1번지	1,658.95	5,618,863	

▢ 기대효과

○ 지역 주민들을 위한 공공시설을 조성하여 주민 복리 증진 및 행정서비스 강화

▢ 향후계획

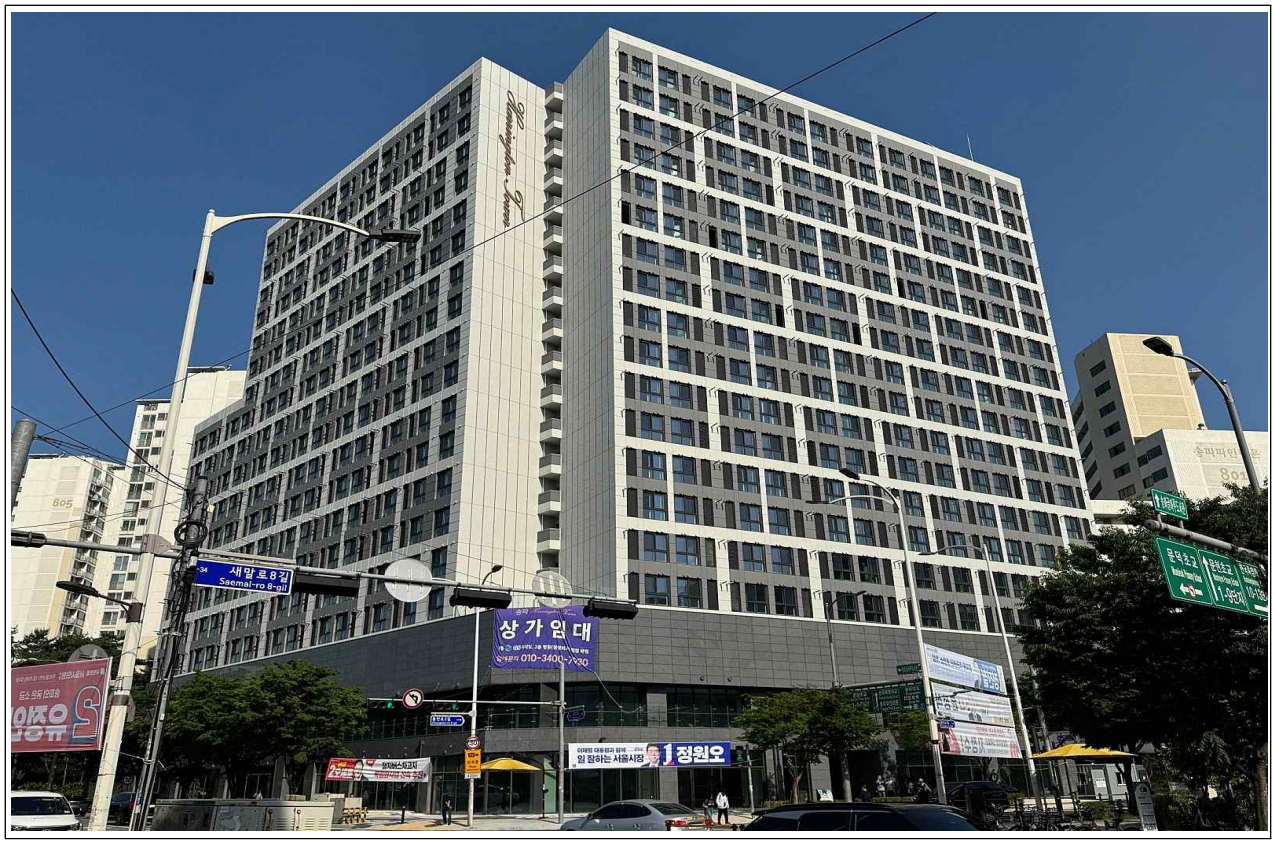
○ ’26. 10월 소유권 이전 등 기부채납 완료

○ ’26. 10월 말 ~ 기부채납시설 활용

【위치도】


컴포즈커피
란키즈유치원
김밥천국
송파씨엠학원
문현중학교
수원집
영미정육식당 1974
꿈을심는교회
오늘통닭
동부주택 브리앙뜨아파트
연지 하이츠빌라
해봄한의원
이정수헤어
장지교회
바로바디의원
충민로
락힐링코어 스튜디오
세븐일레븐
장지역사거리
GS퍼프레시
송파구장지동 842-1번지 공공지원민간임대주택
송파파인타운 8단지아파트
700세대
놀이터
상가동
아우디 송파대로
송파대로
한우물 근린공원
장지역
국립농산물품질관리원 서울사무소
관리사무소
솔바람 어린이공원
문정지구대
투썸플레이스
송파파인타운

【현황사진】


새말로8길
Saemal-ro 8-gil
상가임대
정원오

문정도시개발구역(4-1BL) 공공지원용지 매입

▢ 추진배경 및 필요성

○ 서울시의 문정지구 4-1BL 주택공급부지 활용 검토에 따른 공공지원용지 선제적 매입 필요

- 최근 서울시에서 해당 부지를 청년특화단지 등 주택공급부지로 활용하는 방안을 검토하고 있어, 공공지원용지 확보를 위한 우리 구의 선제적 매입 필요

○ 미래 행정수요에 대비한 공공업무시설 확충

- 문정지구 및 인근 지역의 개발 압력과 인구 유입으로 향후 행정수요 증가가 예상됨에 따라, 지역 내 공공업무 기능 확충을 위한 부지 확보 필요

▢ 취득개요

○ **사업목적**: 미래 행정수요에 대비하여 공공업무시설 등 복합 공공청사 조성을 위한 공공지원용지 매입

○ **용　　도**: 공공업무시설 등 복합 공공청사로 활용

○ **위　　치**: 송파구 문정동 641번지(문정지구 4-1BL)

○ **사업기간**: ′26. 9. ～ ′32.

○ **계약방법**: 수의계약

○ **사업규모**: 〈**토지**〉 5,684.7㎡

○ **기준가격**: **29,753,118**천원

- 원　　금: 5,684.7㎡ × 4,781,694원(㎡당 조성원가) = 27,182,495,000원
- 할부이자: 2,570,622,460원(5년 분납, 이자율 3.5%)

※ SH공사에서 제시한 조성원가 및 분납조건(5년 분납, 이자율 3.5%)을 반영하여 산정된 매입금액으로, 할부금은 최장 5년 범위 내 완납하여야 하나, 향후 우리구 재정 상황 등을 고려하여 분납횟수 추가 연장 협의 예정

○ **소요예산**: 29,754백만원 〈구비 100%〉 / 일반회계

(단위: 백만원)

구 분		계	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년
재원별	계	29,754	2,718	5,749	5,580	5,407	5,236	5,064
	공 사	-	-	-	-	-	-	-
	용 역	-	-	-	-	-	-	-
	기 타 (매입비)	29,754	2,718	5,749	5,580	5,407	5,236	5,064
재원조달	계	29,754	2,718	5,749	5,580	5,407	5,236	5,064
	국 비	-	-	-	-	-	-	-
	시 비	-	-	-	-	-	-	-
	구 비	29,754	2,718	5,749	5,580	5,407	5,236	5,064

▢ 추진근거

○ 「문정도시개발구역(4-1BL) 공공지원용지 매입 추진계획」
(전략기획과-3883호, ′26. 9. 14.)

○ 「도시개발법」 제27조(학교 용지 등의 공급 가격) 및 같은 법 시행령 제58조(조성토지등의 공급가격)

○ 「도시계획시설규칙」 제94조(공공청사)

▢ 추진경위

○ ′26. 08. 25 : 문정지구(4-1BL) 매입 관련 부구청장 주관 정책토론회의 결과, 최종 매입 추진 결정

○ ′26. 09. 14 : 기본방침(문정도시개발구역(4-1BL) 공공지원용지 매입 추진계획)

○ ′26. 09. 17 : 공유재산심의(결과: 적정)

▢ 재산취득 내용

구 분	재산의 표시	면적(㎡)	기준가격(천원)	취득사유
토지 취득	문정동 641	5,684.7㎡	29,753,118	공공업무시설 등 복합 공공청사로 활용하기 위한 토지매입

▢ 기대효과

○ 미래 행정수요 대비, 공공업무시설 등 복합 공공청사 신축 기반 확보

○ 공공업무 기능 확충을 통한 주민 편익 증진

○ SH공사가 기반시설을 완비하여 공급하는 부지를 조성원가로 매입함에 따라 재산가치 증대 기대

▢ 향후계획

○ ′26.10. : 지방재정 투자심사(재심사) 의뢰

○ ′26.12. : 계약금 예산(′27년) 확보

○ ′27. 상반기: 토지 매매계약 체결 및 계약금 납부

○ ′28.~′32.: 할부금 분납

※ 할부금은 최장 5년 범위 내 완납하여야 하나, 향후 우리구 재정 상황 등을 고려하여 분납횟수 추가 연장 협의 예정

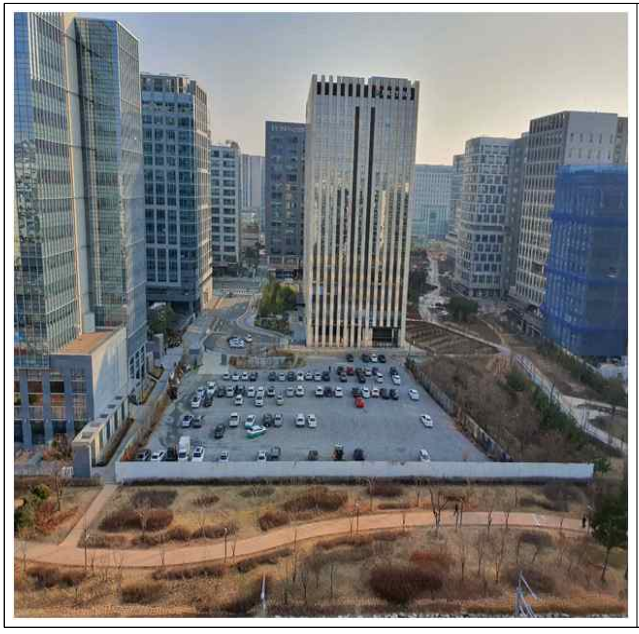
▢ 사업비 산출내역

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②	29,753,118
매입비	① 토지매입비	원금 27,182,495천원 = 4,781,694원(㎡당 조성원가) × 5,684.7㎡(면적)	27,182,495
	② 분할납입이자	할부이자 2,570,623천원(5년 분납, 이자율 3.5%)	2,570,623

【위치도】


1BL
미래형업무
공공지원
4BL
미래형업무
5BL
미래형업무
2BL
미래형업무
광장
10BL
미래형업무
6BL
미래형업무
유수지
(지하시설)
7BL
미래형업무
3BL
미래형업무
출입국
외국인관서
11BL
근린공원
공공지원
법무부
부속시설
법원/등기소
9BL
검찰청
8BL
상업

【현황사진】





방이동 노후공공청사 복합개발사업(변경)

▢ 추진배경 및 필요성

○ **복합개발사업 부지 부분 매각에 따른 복합청사 취득(신축) 변경**

- 방이동 노후공공청사 복합개발사업의 신속한 추진을 위하여 복합개발 부지 중 주택용지 분할매각 예정에 따라 복합청사 활용 용도 및 취득(신축) 변경

▢ 취득개요

○ **사업목적**: 노후공공청사 부지 복합개발을 통한 공공인프라 확충 및 주민 편익 증진

○ **용　　도**: 동 주민센터, 복지관, 생활SOC(도서관, 어린이집, 돌봄센터), 창업지원시설, 근린공원, 경로당, 공영주차장(383대) 등

○ **위　　치**: 송파구 방이동 52번지 일대(방이동 52, 52-1, 52-2)

○ **사업기간**: '18. 10월(기본계획 수립)~'31.(사업 준공 예정)

○ **계약방법**: 송파구-LH 공동사업시행(사업 협약)

○ **사업규모**

- 복합청사: 대지 2,086㎡, 연면적 9,034㎡, 지하1층/지상9층
- 경로당(공원상부): 연면적 423㎡
- 공영주차장(공원하부): 연면적 11,911㎡, 383면, 지하1~2층
- 공원: 대지 6,930.1㎡

구 분	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도	비 고
복합청사	9,034	동 주민센터, 복지관, 생활SOC(도서관, 어린이집, 돌봄센터), 창업지원시설	
경로당	423	(공원상부)경로당, 기계실 등	
주차장	11,911	(공원하부)공영주차장 383면	
공 원	6,930.1	근린공원	

○ **기준가격**: 95,300백만원 〔신축비 등〕

○ **소요예산**: 95,300백만원

〈국비 5,375, 시비 15,672, 구비 74,253〉 / 일반·특별회계

(단위: 백만원)

구 분	계	기투자	2027년	2028년	2029년	2030년
계	95,300	14,678	-	30,133	26,857	23,632
국 비	5,375	5,375	-	-	-	-
시 비	15,672	5,948	-	6,500	3,224	-
구 비	74,253	3,355	-	23,633	23,633	23,632

▢ 추진근거

○ 「방이동 노후공공청사 복합개발사업 변경 추진계획」

▢ 추진경위

○ '19. 09. 20.: 노후공공청사 복합개발 공모사업 선정(국토교통부)

○ '20. 02. 17.: 지방재정 투자심사 협의면제(행정안전부)

○ '20. 12. 30.: 공공주택건설 사업계획 최초 승인(국토교통부)

○ '21. 02. 03.: 방이동 노후공공청사-일자리연계형 창업지원주택 복합개발사업 공동사업시행 실시협약 체결(송파구-LH)

○ '21. 01.~'24. 05.: 매장 문화유산 발굴조사 및 이전, 보존 처리 착수

○ '24. 05.~'25. 12.: 건설공사비 상승에 따른 사업계획 변경 협의 (송파구-LH)

○ '26. 01.~'26. 09.: LH 주택용지 분할매입 제안('26. 01.)에 따른 실무회의 추진, 주택용지 매각 검토 및 사업 변경 추진계획 수립('26. 09.)

○ '26. 09. 17. : 공유재산심의(결과: 적정)

▢ 재산취득 내용

○ 취득 내용

구 분	재산의 표시	면적(㎡)	기준가격(천원)	취득사유
건물		28,298.1	95,300,000	동 주민센터, 복지관, 생활SOC 등 복합청사 신축, 공원 및 공영주차장 등 조성
	송파구 방이동 52	복합청사 9,034 경로당 423 주차장 11,911 공원 6,930.1	95,300,000	
	송파구 방이동 52-1			
	송파구 방이동 52-2			

○ 취득 변경사항

구분	변경 전	변경 후	참고사항
복합청사 용도	동 주민센터, 복지관, 생활SOC, 창업지원시설, 행복주택 등	동 주민센터, 복지관, 생활SOC, 창업지원시설 등	행복주택 분리 건축
복합청사 취득면적	28,993.53㎡ (행복주택 기부채납 포함)	9,034㎡	행복주택 기부채납 취소, 근생시설 등 축소
경로당	-	423㎡	추가
주차장	318대	383대	65대 증가 (연면적 11,911㎡)
공원	6,930.1㎡	6,930.1㎡	변경사항 없음

▢ 기대효과

○ 노후공공청사 복합개발을 통해 공공인프라를 확충하여 행정·복지·문화 수요를 충족함으로써 주민 편의 제고

○ 부지 이용 효율화를 통한 복합개발사업 신속 추진

▢ 향후계획

○ '26. 10. : 공유재산 관리계획 의결

○ '27. 9. : 건축설계 부분 변경 및 주택사업계획 변경 승인(국토교통부) 완료

○ '27. 12.: 매매계약 체결 및 복합개발사업 공사 착공

○ '31. : 공사 준공 및 시설별 입주

【위치도】



위치도(원거리)



위치도(근거리)



지적도



위성사진

【현황사진】



방이동 노후공공청사 복합개발 부지 부분 매각

▢ 추진배경 및 필요성

○ **착공 장기 지연에 따른 건설공사비 상승**

- 착공 전 실시한 매장 문화유산 발굴조사('21. 1.~'24. 5.)로 착공이 지연되는 동안 불안정한 국제 정세와 경제적 요인 등으로 인해 건설물가가 급등
- 건설공사비 상승에 따라 구 건설부담금이 크게 증가하고, 공동사업시행자인 한국토지주택공사(LH)의 주택사업 착수기준 미충족으로 원안 추진이 불가한 상황에서 LH의 복합개발사업 부지 중 주택용지 분할매입 제안, 공유재산 매각 검토

○ **복합개발사업 추진 재개를 위한 대규모 재원 마련 필요**

- 구 재정 여건상 대규모의 재원 확보가 요원한 상황에서, 주택용지 매각을 통해 사업추진 재원을 마련하여 신속히 착공함으로써 사업 장기화에 따른 주민 불편 해소 필요
- 주택용지 매각 후에도 주민 편의시설은 당초 계획한 규모대로 건립이 가능하므로 공유재산의 효율적 관리를 통해 복합개발사업 추진 정상화 및 구 재정 확충 도모

▢ 매각개요

○ **사업목적**: 방이동 노후공공청사 복합개발 부지 중 일부 면적을 행복주택(창업지원주택) 단독 건축을 위한 부지로 활용함에 따라 행정 목적으로 사용하지 않게 되어 부분 매각 추진

○ **용　　도**: 행복주택

○ **위　　치**: 송파구 방이동 52번지 일대(방이동 52, 52-2, 52-3)

○ **사업기간**: '26. 9월～'27. 12월(매각방침 수립～소유권 이전 시까지)

○ **계약방법**: 「공공주택 특별법」 제40조의3에 따른 수의계약

○ **사업규모**: 〈**토지**〉 2,260㎡

○ **기준가격**: 16,652,139천원

○ **소요예산**: 89,990천원(구비, 감정평가수수료)

※ 감정평가수수료는 예산에서 선 지출 후 매각대금에 포함하여 매수자가 부담

▢ 추진근거

○ 「공유재산 및 물품관리법」 제11조, 제36조

○ 「공공주택 특별법」 제40조의3

○ 「방이동 노후공공청사 복합개발사업 변경 추진계획」

▢ 추진경위

○ '19. 09. 20.: 노후공공청사 복합개발 공모사업 선정(국토교통부)

○ '20. 02. 17.: 지방재정 투자심사 협의면제(행정안전부)

○ '20. 12. 30.: 공공주택건설 사업계획 최초 승인(국토교통부)

○ '21. 02. 03.: 방이동 노후공공청사-일자리연계형 창업지원주택 복합개발사업 공동사업시행 실시협약 체결(송파구-LH)

○ '21. 01.~'24. 05.: 매장 문화유산 발굴조사 및 이전, 보존 처리 착수

○ '24. 05.~'25. 12.: 건설공사비 상승에 따른 사업계획 변경 협의 (송파구-LH)

○ '26. 01.~'26. 09.: LH 주택용지 분할매입 제안('26. 01.)에 따른 실무회의 추진, 주택용지 매각 검토 및 사업 변경 추진계획 수립('26. 09.)

○ '26. 09. 17. : 공유재산심의(결과: 적정)

▢ 처분재산 내용

구 분	재산의 표시	면적(㎡)	기준가격(천원)	처분사유
토지	계	2,260	16,652,139	행복주택 건립 부지 활용 (행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우)
	송파구 방이동 52	1,425.4	5,569,038	
	송파구 방이동 52-2	127.3	1,350,653	
	송파구 방이동 52-3	707.3	9,732,448	

▢ 기대효과

○ 공유재산 매각을 통해 확보한 재원으로 복합개발사업 신속 추진 가능, 사업 장기화에 따른 주민 불편 해소 및 숙원사업 해결

○ 불요불급한 공유재산을 매각하여 구 재정을 확충하고, 미래 행정 수요에 대응하는 신규 공유재산을 조성하는 등 공유재산의 효율적인 관리 운용 추진

▢ 향후계획

○ ’26. 10.: 공유재산 관리계획 의결

○ ’27. 9.: 건축설계 부분 변경 및 주택사업계획 변경 승인(국토교통부) 완료

○ ’27. 12.: 매매계약 체결 및 복합개발사업 공사 착공

○ ’31. : 공사 준공 및 시설별 입주

【위치도】

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>위치도(원거리)</td><td>위치도(근거리)</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>지적도</td><td>위성사진</td></tr>
</table>

【현황사진】



공 유 재 산 관 리 계 획

2026년도 관리계획 총괄표

(단위 : ㎡, 천원)

구 분			상 반 기			하 반 기			합 계			비고
			건수	수 량 (면적)	금 액	건수	수 량 (면적)	금 액	건수	수 량 (면적)	금 액	
취득	계	토지				2	6,099.44	31,623,595	2	6,099.44	31,623,595	
		건물				5 (1)	23,206 (6,930.1)	102,144,863	5 (1)	23,206 (6,930.1)	102,144,863	
	1.매 입	토지				1	5,684,7	29,753,118	1	5,684,7	29,753,118	
	2.신 축	건물 (기타)				3 (1)	21,368 (6,930.1)	95,300,000	3 (1)	21,368 (6,930.1)	95,300,000	
	3.증 축	건물				1	179.05	1,226,000	1	179.05	1,226,000	
	4.기부채납	토지				1	414,74	1,870,477	1	414,74	1,870,477	
		건물				1	1,658,.95	5,618,863	1	1,658,.95	5,618,863	
처분	계	토지				1	2,260	16,652,139	1	2,260	16,652,139	
	5.매 각	토지				1	2,260	16,652,139	1	2,260	16,652,139	

2026년도 취득대상 재산목록

(단위 : ㎡, 천원)

일련번호	재산표시			기준가격	취득시기	취득사유	비고
	종류	소 재 지	면 적				
1	건물	문정동 114-4	179.05	1,226,000	2028	보훈회관 이전	증축
2	토지	장지동 842-1	414.74	1,870,477	2026	공공기여시설	기부채납
	건물		1,658.95	5,618,863			
3	토지	문정동 641	5,684.7	29,753,118	2032	공공지원용지	매입
4	건물(3)	방이동 52, 52-1, 52-2	9,034	95,300,000	2031	공공청사 복합개발 - 복합청사 - 경 로 당 - 주 차 장 - 공 원	신축(변경)
			423				
			11,911				
	기타		6,930.1				

2026년도 처분대상 재산목록

(단위 : ㎡, 천원)

일련번호	재산표시			기준가격	처분시기	처분사유	비고
	종류	소 재 지	면 적				
1	토지	방이동 52, 52-2, 52-3	2,260	16,652,139	2027	공공주택(LH매각)	매각

관 련 법 령

공유재산 및 물품 관리법

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조 제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

공유재산 및 물품 관리법 시행령

제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득〔매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다〕 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

② 제1항에 따라 공유재산관리계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 해야 한다.

1. 사업목적 및 용도
2. 사업기간
3. 소요예산
4. 사업규모
5. 기준가격 명세
6. 계약방법

관 련 법 령

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 공유재산관리계획에 포함하지 아니한다.

1. 「공유재산 및 물품 관리법」이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속
2. 「도시개발법」 등 다른 법률에 따른 환지
3. 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다)·처분
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제101조에 따른 무상양여
6. 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각
7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분
8. 「지방세법」 제117조에 따른 물납
9. 다른 법률에 따라 공유재산관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분
10. 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분
11. 다른 법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득
12. 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득

④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

⑤ 공유재산관리계획의 작성기준은 행정안전부장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다.

⑥ 제1항제1호 및 제2호에서 “1건”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우
2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우
3. 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우
4. 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우
5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

6. 분필(分筆)되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

7. 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

⑦ 이 조에서 "기준가격"이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가〔해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 계산한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다〕

2. 주택: 다음 각 목의 구분에 따른 가격

가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격

나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격

다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

서울특별시 송파구 공유재산 및 물품관리 조례

제11조(공유재산 관리계획) ① 구청장은 구의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산 관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산 관리계획을 세워 구의회의 의결을 받아야 한다. 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 영 제7조제1항에 따라 공유재산관리계획을 수립하여야 하는 재산은 다음 각 호와 같다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 10억원

나. 처분의 경우: 10억원

2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1천제곱미터

나. 처분의 경우: 2천제곱미터

③ 제1항에 따른 공유재산 관리계획(변경계획을 포함한다)은 재산관리총괄 전담부서에서 작성한다. 다만, 특별회계 소관재산의 관리계획은 재산관리총괄 전담부서의 협조를 받아 특별회계관리 전담부서에서 작성할 수 있다.

④ 제1항에 따른 공유재산 관리계획은 회계연도 시작 40일 전까지 구의회에 제출하여야 한다. 다만, 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다