송파구의회
Songpa District Council

미래도시 선진송파 함께하는 열린 의회

심사보고서

의 안 명	2026년도 제3차 수시분 서울특별시 송파구 공유재산관리계획안
의안번호	제21호
심사일자	2026. 10. 15. (목)

위원장 최 옥 주

송파구의회 재정복지위원회

서울시 송파구 백제고분로 242 (우편번호 05584) / Tel : (02)2147-3600 / Fax : (02)2203-3108

2026년도 제3차 수시분 서울특별시 송파구 공유재산관리계획안 **심사보고서**

의안번호	제21호

2026년 10월 15일

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 10. 1. 송파구청장

나. 회부일자 : 2026. 10. 07.

다. 상정일자 : 2026. 10. 15. 제335회 임시회 재정복지위원회 제1차 회의

2. 제안 설명의 요지 (이명아 재무과장)

가. 제안이유

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

나. 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) 공공지원 용지 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

1) 송파구 보훈회관 이전 및 조성

가) 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

나) 취득개요

○ **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

다) 총사업비(소요예산): 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

라) 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」

마) 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)

바) 재산취득/처분 내용

구 분	재산의 표시	면적(m^2)	기준가격(천원)	취득사유
증축 부분	송파구 문정동 114-4	179.05	1,226,000	송파구 보훈회관 이전 및 조성 (지상2, 3층 증축 부분)

사) 기대효과

○ 국가유공자 예우 강화와 단체별 사무공간 확장으로 쾌적한 공간 제공

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

아) 향후계획

○ 설계용역: ‘26. 9. ~ ‘27. 3. ※구조안전진단 포함

○ 공사발주: ‘27. 4. ~ ‘28. 3.

○ 준공 및 개관식 개최: ‘28. 3.

【위치도】



【현황사진】



□ 사업비(기준가격) 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

2) 장지동 842-1번지 청년주택 내 공공기여시설 기부채납

가) 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)

나) 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㎡

다) 추진근거

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

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

라) 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

마) 재산취득 내용

구 분	재산의 표시	면적(㎡)	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	

바) 기대효과

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

사) 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
락힐링코어 스튜디오
세븐일레븐
충민로
장지역사거리
GS더프레시
송파구장지동 842-1번지 공공지원민간임대주택
송파인타운 8단지아파트
700세대
놀이터
상가동
아우디 송파대로
송파대로
한우물 근린공원
장지역
국립농산물품질관리원 서울사무소
관리사무소
송바람 어린이공원
문정지구대
투썸플레이스
송파인타운

【현황사진】


새말로8길
Saemal-ro 8-gil
상 가 임 대
010-3400-

3) 문정도시개발구역(4-1BL) 공공지원용지 매입

가) 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

나) 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 우리 구 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

다) 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)

라) 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)

마) 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

바) 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

사) 향후계획

○ ′26.10. : 지방재정 투자심사(재심사) 의뢰

○ ′26.12. : 계약금 예산(′27년) 확보

○ ′27. 상반기: 토지 매매계약 체결 및 계약금 납부

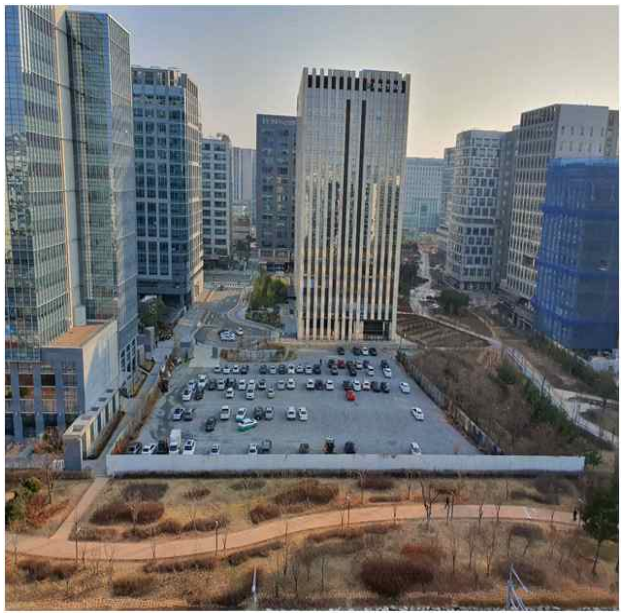
○ ′28.~′32.: 할부금 분납

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

【위치도】



【현황사진】




□ 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

4) 방이동 노후공공청사 복합개발사업(변경)

가) 추진배경 및 필요성

○ 복합개발사업 부지 부분 매각에 따른 복합청사 취득(신축)

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

나) 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

다) 추진근거

○ 「방이동 노후공공청사 복합개발사업 변경 추진계획」

라) 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)

마) 재산취득 내용

○ 취득 내용

구 분	재산의 표시	면적(m^2)	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

바) 기대효과

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

○ 부지 이용 효율화를 통한 복합개발사업 신속 추진

사) 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】



5) 방이동 노후공공청사 복합개발 부지 부분 매각

가) 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 건설 물가가 급등

- 건설공사비 상승에 따라 구 건설부담금이 크게 증가하고, 공동사업시행자인 한국토지주택공사(LH)의 주택사업 착수 기준 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

나) 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

다) 추진근거

○ 「공유재산 및 물품관리법」 제11조, 제36조

○ 「공공주택 특별법」 제40조의3

라) 추진근거

○ 「공유재산 및 물품관리법」 제11조, 제36조

○ 「공공주택 특별법」 제40조의3

○ 「방이동 노후공공청사 복합개발 사업 변경 추진계획」

마) 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 복합개발 사업 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)

바) 처분재산 내용

구 분	재산의 표시	면적(m^2)	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	

사) 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

아) 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】



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

3. 전문위원 검토보고 요지 (전문위원 강혜진)

○ 「서울특별시 송파구 공유재산 및 물품관리 조례」 제11조에 따르면, 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부 변경된 때 공유재산관리계획을 세워 구의회 의결을 받아야 한다고 명시되어 있음. 이에 공유재산의 **변경된 사항**을 **심의·의결**을 얻어 시행하기 위해 의회에 제출한 사항임.

○ **주요내용**으로는 **취득 4건, 처분 1건**임.

- **취 득: 송파구 보훈회관 이전 및 조성(증축), 장지동 842-1번지 청년주택 내 공공기여시설 기부채납, 문정도시개발구역(4-1BL) 공공지원용지 매입, 방이동 노후공공청사 복합개발사업(변경)**
- **처 분: 방이동 노후공공청사 복합개발 부지 부분 매각**

가. 송파구 보훈회관 이전 및 조성(증축)

- 약 30년이 경과한 노후된 청사 건물 일부를 증축하는 등 리모델링을 통해 환경개선을 함으로써 보훈회관의 안전성 확보 및 쾌적한 공간을 제공하려는 것임. 건물 규모는 지하1층부터 지상3층이며, 건축면적은 당초 면적보다 약14% 증가한 **1,463.06㎡**로, 노후된 경량철골 패널구조물을 걷어내고 지상2층(50㎡) 및 지상3층(129.05㎡)의 일부 증축 규모 179.05㎡에 대한 취득을 하려는 것임. 건물의 증축에 대한 기준 가격은 12억2,600만원으로 **"공용 및 공공용의 청사·시설부지매입기금"**에서 충당할 계획이며, 보훈회관 이전 및 조성에 따른 총 사업비(증축비 포함)는 50억원임.

- 금번 공유재산관리계획안을 통해 그동안 협소한 공간(송파구 성내천로 306, 지하1층~지상3층, 연면적 755.65㎡)에서 이전하여 보훈단체 본연의 역할을 활성화 할 수 있을 것으로 판단됨. 다만, 본 시설이 기존 공공청사에서 국가를 위해 헌신한 보훈단체 복지시설로 그 기능이 변경되는 만큼, 향후 주민들과 소통하며 보훈 가치를 공유하고 예우문화를 확산할 수 있는 공간 활용 방안도 함께 검토할 필요가 있다고 사료됨.

나. 장지동 842-1번지 청년주택 내 공공기여시설 기부채납

- 서울시가 지난 2021년 7월 대상지(장지동 842-1번지)를 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)공급촉진지구로 지정하고, 역세권 청년안심주택을 조성함으로써 발생한 공공기여시설 기부채납에 따른 재산 취득임. 대상지는 토지 414.74㎡와 지상 1층~지상 2층(연면적 1,658.95㎡) 건물을 취득하려는 것임.

- 본 안건은 도시개발사업에 따른 종상향·용적률 완화 등으로 인해 발생한 개발이익의 일부를 **공공기여시설(건물 및 토지)**로 **기부채납** 받아 공공성을 확보하려는 것임.

- 특히 청년주택 내 **청년센터** 시설을 조성함으로써 주거 안정을 넘어 청년의 자립 역량 강화까지 도모하는 시너지 효과를 기대할 수 있을 것으로 기대됨. 이와 함께 지역주민과 입주민이 공동으로 이용할 수 있는 **공공체육시설**, 아동 돌봄과 복지 수요를 충족할 수 있는 **키움센터** 및 **급식관리센터**를 배치함으로써 지역 필수 인프라를 확충하는 데 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

다. 문정도시개발구역(4-1BL) 공공지원용지 매입

- 대상지는 문정동 641번지 일원 5,684.7㎡(1,720평)의 규모로, 변화하는 미래 행정수요에 유연하게 대처하고자 공공지원용지를 매입하려는 것임.

- 본 안건은 지난 2013년과 2020년 두 차례에 걸쳐 **문정도시개발구역(4-1BL)** 취득을 추진하였으나, 구 재정 여건으로 토지 매입이 보류된 바 있음. 현재 서울시에서 대상지를 주택 부지로 검토함에 따라, 송파구에서는 정책 토론회 등을 통해 최종적으로 대상지 매입 추진을 결정함.

- **공공지원용지 매입의 필요성**과 관련하여, 주변 대규모 아파트 재건축 추진 및 동남권 유통단지 조성에 따라 지속적인 경제인구 및 주민 유입이 예상되는 등 향후 급증할 행정수요를 대비하여 선제적으로 공공용지 확보를 위해 매입을 추진할 필요가 있다고 사료됨.

- 기준 가격은 토지 매입비 외 분할 납입 이자를 포함한 **297억5,311만8천원**임. 이 중 2027년 예산에 구비 **27억 1,800만원(일반회계 반영,** 5년 분할 상환 납입이자 포함)을 반영할 예정이며, 향후 이에 대한 재원 마련 방안이 요구됨.

- 2026년 주택가격 상승으로 예상 외의 세수 증대가 발생한 바, 그동안 구 재정여건을 이유로 미뤄진 해당 물건 매입을 추진하기에 적절한 시점으로 판단되며, 올해 발생한 잉여세입을 최대한 매입비용으로 사용하여, 이자 발생을 최소화하는 방안을 고려할 필요가 있음.

라. 방이동 노후공공청사 복합개발사업(변경) 및 방이동 노후공공청사 복합개발 부지 부분 매각

- **방이동 노후공공청사 복합개발사업(변경)**과 관련하여, 변경 사항은 당초 공공청사와 행복주택을 포함한 **"복합건축**(1개동), **주차장 및 공원"**에서 **"복합청사**(공공청사), **경로당, 주차장 및 공원"**으로 변경하여 **해당 면적의 건물** 재산을 취득하려는 것임.

► **취득 재산**으로는 ① **복합청사 건물** 9,034㎡(지하1층~지상9층 규모), ②**경로당**(공원 상부 위치) **건물** 연면적 423㎡, ③**공원** 연면적 6,930.1㎡ ④**공영주차장**(공원 하부 위치) 연면적 11,911㎡(383면)을 취득하려는 것임. 향후 본 사업에 대한 자체 구비 예산 편성 및 서울시 등 외부 재원 확보를 위한 적극적인 노력이 요구됨.

- **방이동 노후공공청사 복합개발 부지 부분 매각**과 관련하여, 최근 건설공사비의 급격한 상승으로 당초 계획안의 사업 추진 시 구 건설부담금이 대폭 증가(총 614억→1,178억)하여, 공동사업 시행자인 LH의 주택사업 착수 기준 미충족으로 현재 사업방식의 사업 추진은 불가한 실정임. 이에, 송파구는 LH와 건설공사비 상승에 따른 사업계획 변경을 협의하였으며, LH측이 제안한 주택용지 분할 매입 방식을 통해 대상지 중 토지 일부를 매각하고, 이를 통해 확보한 재원을 활용하여 복합개발사업을 추진하려는 것으로 사료됨.

► **처분 재산**은 송파구 방이동 52, 52-2 및 52-3 일대 토지 2,260㎡를 매각하려는 것임. 해당 재산 매각을 통해 재원을 확보함으로써, 방이동 공공청사 건립의 장기화로 인한 주민 불편을 해소하려는 것으로 사료됨.

○ 이상 5건(재산취득과 4건, 처분 1건)의 공유재산관리계획안은 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 송파구 공유재산 및 물품관리 조례」 제11조에 따라 중요재산의 취득과 토지 매각에 앞서 구의회의 의결을 얻어 시행하려는 사항임을 검토보고 함.

4. 질의 및 답변

가. 송파구 보훈회관 이전 및 조성(증축)

【 질의 : 박지선 위원 】

- 답변 : 강복순 복지돌봄과장

○ 기존의 보훈회관 공간 부족으로 이전의 필요성은 공감하나, 舊 장지동 청사로의 이전 후, 조성되는 보훈회관을 장지동 주민과 함께 활용하는 방안은 없는지?

- 대상지 주변은 일반주택이 많아 주차 공간이 부족한 상황임. 이에 야간시간 대 일부 주차 공간을 장지동 주민들이 함께 활용할 수 있도록 검토하고 있음. 또한 보훈회관의 강당이나 회의실을 주민들과 함께 공유하는 등, 장지동 주민들과 함께 활용할 수 있는 방안에 대해 모색하겠음.

【 질의 : 위정희 위원 】

- 답변 : 강복순 복지돌봄과장

○ 보훈회관 내 식당을 조성하기보다는 복합적인 프로그램을 진행할 수 있는 효율적인 공간 마련하는 것이 필요하다고 보는데, 이에 대한 의견은?

- 시설 내 건강 맞춤 프로그램 등 다양한 프로그램을 이용할 수 있도록 다각적인 검토를 하겠음.

【 질의 : 이강무 위원 】

- 답변 : 강복순 복지돌봄과장

○ 舊 장지동 청사는 30년 이상 노후화된 건물로, 안전성에 대한 우려가 예상됨. 대상지를 리모델링이 아닌 신축하는 것은 검토하였는지?

- 최근 건축비용 상승으로 신축하는 것은 200억원 이상 예산이 소요될 것으로 예상됨. 대상지는 구조안전진단을 통해 리모델링을 추진할 계획으로, 이에 대한 소요 예산은 총 50억으로 예상됨.

나. 장지동 842-1번지 청년주택 내 공공기여시설 기부채납

【 질의 : 박지선 위원 】

- 답변 : 이봉승 주택사업과장

○ 추진 배경 및 필요성에서 지역 주민들을 위한 공공시설을 조성하여 생활 편의 등 충족을 통한 주민 복리 증진 및 행정서비스 강화라고 명시하였는데, 위치한 시설이 주민들에게 어떠한 혜택을 주는 것인지?

- 공공기여시설 내 위치한 청년센터나 키움센터 그리고 급식관리지원센터는 송파구 전체적인 행정서비스를 제공하기 위함이며, 지상1층에 조성된 공공체육시설은 청년주택 입주민과 장지동 지역 주민들에게 제공하는 생활 편의 공간임.

다. 문정도시개발구역(4-1BL) 공공지원용지 매입

【 질의 : 박지선 위원 】

- 답변 : 최진우 전략기획과장

○ 문정도시개발구역(4-1BL) 공공지원용지 매입 추진 배경이 미래행정수요에 대비한 것이라고 했는데, 현재 대상지 이외 매입을 계획하고 있는 곳은 있는지?

- 문정도시개발구역 내 매입 가능한 부지는 4-1BL이 유일하며, 현재 대상지 이외 위례동의 업무 8용지에 대한 매입 여부를 검토 중임.

라. 방이동 노후공공청사 복합개발사업(변경) 및

마. 방이동 노후공공청사 복합개발 부지 부분 매각

【 질의 : 이강무 위원 】

- 답변 : 오용환 전략기획단장, 김영남 공간개발과장

○ 방이동 노후공공청사 복합개발 부지 부분 매각과 관련하여 본 안건이 의회에 상정되어 논의되기 전, 주민 설명회를 개최한 사유는 무엇인가?

- 대상지 분할 매각에 대한 결정 후, 이에 대한 추진 경위에 대한 주민 설명을 한 사항임. 이러한 주민 설명회 내용은 비공식적인 사항이 아닌 공식적인 추진 진행 사항을 주민에게도 설명하는 취지였음.

○ 진주 APT 재건축 사업 추진 당시에도 유물이 발견되었고, 발굴 조사는 6개월 정도 소요된 것에 비해 방이동 부지는 매장 문화유산 발굴 조사가 3년 넘게 지연된 사유는 무엇인지?

- 방이동 청사 부지는 마을전체가 매장 문화유산으로 발견되었음. 따라서 진주 APT와 현재 방이동 청사부지의 매장 문화유산의 면적이나 규모 등을 고려했을 때 발굴 조사 기간의 차이가 있음.

【 질의 : 박순옥 위원 】

- 답변 : 오용환 전략기획단장

○ 방이동 청사 신속 건립의 필요성은 모두가 공감하고 있지만, 대상지 분할 매각의 경우 주민들의 반대가 있는데, 반대하고 있는 주민들의 의견에 대한 검토는 하였는지?

- 방이동 매각과 관련하여 주민들을 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 설문조사 결과, 토지 매각 여부 관계없이 97%의 주민들이 신속하게 본 사업의 추진을 요구하고 있음.

5. 심사결과 : 수정가결

6. 수정안 요지

가. 수정 이유

○ **방이동 노후공공청사 복합개발 사업**의 신속한 추진 필요성에는 공감하나, 핵심 자산인 대상 부지의 부분 매각과 그에 따른 본 사업의 실질적 변경은 중대한 사안임.

○ 따라서 변경된 사업 추진의 적정성 및 타당성에 대한 다각적인 검토와 충분한 사전 논의가 선행되어야 하므로, 금번 제출된 『2026년도 제3차 수시분 서울특별시 송파구 공유재산관리계획안』에서 해당 목록을 삭제하고자 함.

나. 수정 주요 내용

○ 공유재산계획안 중 **방이동 노후공공청사 복합개발사업(변경)** 및 **방이동 노후공공청사 복합개발 부지 부분 매각**을 각각 삭제하여 수정함.