시민민주주의연구소 지방의회 LAB · 의제 리서치

방이동 공공청사 부지 매각은 꼭 필요한가

송파구의회 회의록과 언론 보도, 다른 지역 사례로 본 경과·쟁점·대안·현금흐름

2026년 11월 18일 기준 · 웹 버전(값을 바꿔 볼 수 있는 계산기 포함):

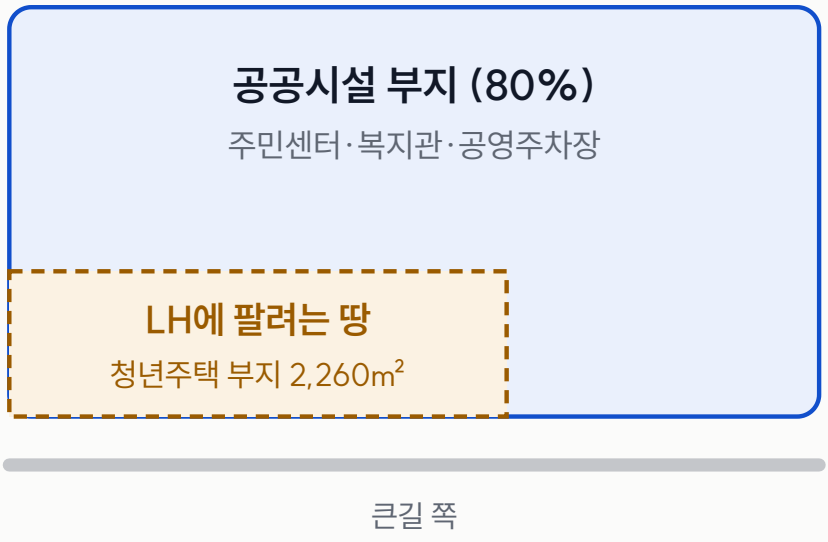
https://songpacdi.kr/council/lab/research/bangi/

먼저 읽기

시민을 위한 3분 요약

무슨 일인가요?

방이2동 주민센터와 복지관, 공영주차장이 있던 구 땅(방이동 52번지 일대)에 주민센터·복지시설·주차장이 들어간 새 건물과 청년주택을 함께 짓기로 2019년에 정했습니다. 2021년에 기공식을 했지만, 5년이 지난 지금도 공사를 시작하지 못하고 빈터로 남아 있습니다.



방이동 52번지 일대 구유지 1만 1,276m². 의회는 팔려는 땅이 큰길 쪽이라 청사가 주택 뒤편으로 밀린다고 지적했습니다. 위치와 모양은 이해를 돕기 위해 단순하게 그린 그림입니다.

왜 늦어졌나요?

땅을 파 보니 백제 시대 유적이 계속 나와 발굴에만 3년 넘게 걸렸습니다. 그 사이 공사비가 크게 올라, 구가 내야 할 돈이 614억 원에서 1,178억 원으로 거의 두 배가 됐습니다. 게다가 민선7기 때인 2021년 구청은 이 사업을 위해 2024년까지 약 208억 원의 기금을 쌓겠다고 의회에 보고했지만, 민선8기 들어 2023년 말 적립하기로 했던 200억 원을 취소했고 이후 이 사업 몫의 기금은 마련되지 않았습니다. 구청은 재산세 등 세입이 줄었기 때문이라고 설명합니다.

2019 국토부 공모 선정

2021.5 기공식

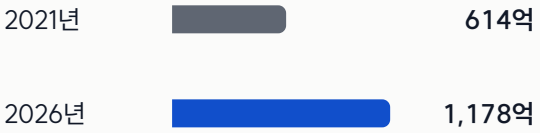
2021~2024 백제 유적 발굴 3년여

2023.12 기금 200억 적립 취소

2024.5 땅 매각 계획

2026.10 구의회, 매각 건 빼고 의결

구가 내야 할 돈



이 사업을 위한 기금



2026년 10월 국장 답변: "방이2동 청사건립기금이 없습니다"

지금 무엇을 두고 의견이 갈리나요?

구청은 땅의 약 20%(2,260m²)를 청년주택을 짓는 LH에 팔아 그 돈으로 건물을 빨리 짓자고 합니다. **구의회**는 땅은 한번 팔면 되찾을 수 없는 미래 세대의 자산이므로, 팔기 전에 다른 방법부터 찾자고 합니다. 2026년 10월 구의회는 매각 건만 빼고 계획을 통과시켰고, 구청은 다시 추진하겠다고 밝혔습니다.

땅을 팔면

- 공사를 더 빨리 시작할 수 있다는 것이 구청 설명입니다.
- 구가 새로 마련해야 할 돈이 없어지고, 매각 대금이 남을 수 있습니다.
- 그 땅은 LH 소유가 되어 구로 돌아오지 않습니다.
- 새 건물의 공공시설 면적이 줄어든다는 지적이 있습니다.

땅을 팔지 않으면

- 약 493억 원을 구 기금이나 빌린 돈(지방채 등)으로 마련해야 합니다.
- 원래 계획대로 30년 뒤 땅과 건물이 구로 돌아옵니다.
- 착공 시점은 그 돈을 얼마나 빨리 마련하느냐에 달려 있습니다.
- 빌린 돈에는 이자가 붙습니다(10년에 걸쳐 약 90억 원 추산).

어느 쪽이 맞나요?

아직 판단할 자료가 다 공개되지 않았습니다. 땅을 얼마에 파는지(500억·783억·900억 원으로 말이 다릅니다), 건물이 어떻게 바뀌는지, 구 기금을 어디에 쓸 계획인지가 빠져 있습니다. 이 보고서의 계산으로는 이 동네 땅값이 해마다 약 3%보다 빨리 오른다면 땅을 지키는 쪽이 구에 더 이익입니다. 부지 근처 공시지가는 지난 10~20년 동안 해마다 4.5~5% 올랐고, 최근 5년만 보면 1.8% 올랐습니다.

시민이 할 수 있는 일

- 송파구의회 누리집에서 이 사업을 다룬 회의록을 읽거나, 회의를 방청할 수 있습니다.
- 우리 동네 구의원에게 의견을 전할 수 있습니다.
- 정보공개포털[1]에서 감정평가서, 바뀐 설계, 주민 설문 결과 같은 자료를 청구할 수 있습니다.
- 구청 설명회나 설문에 참여할 때는 '빨리 짓는 것'과 '땅을 파는 것'이 다른 질문이라는 점을 기억해 주세요.

더 자세한 경과와 근거는 아래 본문에, 다른 방법과 계산은 2부에 있습니다.

어떤 과정을 거쳤고, 무엇이 쟁점인가

> 송파구는 방이동 노후 공공청사 복합개발 부지 가운데 청년주택 부지 약 2,260m²를 LH에 팔아 공공시설 건립비를 마련하겠다고 한다. 이 매각은 꼭 필요한가?

송파구의회 7~10대 회의록(2014년 7월~2026년 11월)과 언론 보도 16건을 함께 읽었습니다. 구청과 의회가 각자 낸 보도자료는 그 주장대로 옮기지 않고, 회의록이나 독립 취재로 확인되는 사실과 한쪽의 주장을 나눠 적었습니다.

출처를 다룬 원칙

회의록

송파구의회 공식 회의록. 발언을 그대로 기록한 1차 자료라 가장 무겁게 봤습니다. 다만 발언자가 말한 수치는 그 사람의 주장입니다.

독립 보도

기자가 현장에 가거나 양쪽을 취재한 기사. 한국일보(2026.3.31), 시정일보(11.3), 데일리환경(10.29)의 분석 부분.

구청 자료

11월 3일 구청 보도자료를 옮긴 기사 6건(연합뉴스·국제뉴스·전국매일·산경일보·서울자치신문·헤럴드경제)과 구청장 입장만 실은 기사. 구청 주장으로만 썼습니다.

의회 자료

10월 29일 구의회 보도자료를 옮긴 기사 3건(내외일보·타임즈·이뉴스투데이). 의회 주장으로만 썼습니다.

> 같은 문장이 여러 매체에 그대로 실린 기사는 보도자료로 봤습니다. 예: 11월 3일 6개 매체가 "공공청사는 구민의 공간인데, 오랫동안 사업이 지연되면서…"라는 같은 구청장 발언과 같은 순서의 문단을 실었고, 10월 29일 내외일보와 타임즈는 본문이 한 글자도 다르지 않습니다.

짧은 답

- **매각이 유일한 방법이라는 근거는 아직 공개적으로 검증되지 않았습니다.** 구청은 기존 기금은 다른 사용계획이 있고 국·시비는 어렵다고 하지만, 어떤 기금에 얼마의 사용계획이 있는지는 공개되지 않았습니다. 의회가 낸 대체 재원안(기금 566억 원, 사용 기간 연장 등)도 실제로 쓸 수 있는지 검증된 적이 없습니다. 구청 자료 의회 자료 회의록
- **매각 논의는 송파구의 재정 문제만이 아니라 정부 주택공급 정책과도 얽혀 있습니다.** 정부가 1·29 부동산 대책(2026년)에서 이 부지를 주택 택지에 넣은 뒤 LH가 택지만 떼어 사는 방안이 논의됐습니다. 독립 보도는 이 방식의 단점으로 "행정용 부지와 기능이 줄어드는 것"을 들었습니다. 독립 보도
- **2021년에 약속한 기금 적립이 지켜지지 않았습니다.** 집행부는 2024년까지 이 사업 몫으로 약 208억 원을 쌓겠다고 했으나, 2023년부터 기금 적립이 사실상 멈췄고 2026년 10월 "방이2동 청사건립기금이 없다"고 답했습니다. 다만 '기금 대신 매각을 택했다'는 의도는 확인되지 않습니다. 회의록
- **주민 다수는 빠른 착공을 원합니다.** 그러나 구청 설문의 96%는 '신속한 추진'에 대한 응답이지 '매각'에 대한 찬성이 아니며, 문항과 표본은 공개되지 않았습니다. 구청 자료 회의록

매각 건 삭제

2026.10.21 본회의, 공유재산관리계획 수정가결(25명 전원 찬성)

착공 전

2021.5 기공식 뒤 5년째 공터
독립 보도

재추진 예고

11.3 구청 "의회에 다시 설명하고 절차 추진"

쟁점별로 보면

파란 칸은 회의록이나 독립 보도로 확인되는 내용입니다.

쟁점	구청 주장 구청 자료	의회 주장 의회 자료	확인되는 것
사업비 증가	문화재 발굴(3년 5개월)과 공사비·인건비 상승으로 614억 > 1,178억 원	같은 수치 인정. "사업비 증가가 곧 매각의 정당성은 아니다"	문화재 발굴로 착공이 늦어진 것은 회의록·보도 모두 일치. 다만 '614억 > 1,178억'은 구가 짓는 부분의 사업비로 보이고, 전체 사업비는 2021년 837억 > 2025년 894억 > 2026년 1,300억 원 이상 추정 한국일보. 시공사는 2025년 사업 포기 한국일보 회의록
기존 협약이 불리한가	구가 땅을 무상 제공하고 공공시설비는 전액 부담, 30년 뒤 넘겨받는 노후 주택의 유지관리비도 구 몫이라 불리	30년 뒤 구에 넘어올 행복주택과 땅을 영구히 잃는다 (박순옥 의원)	2020년 의회는 "구 투입 221억 원으로 재정 부담 최소화"라며 이 구조를 원안가결 회의록. 넘겨받을 주택의 가치와 유지관리비를 수치로 비교한 자료는 어느 쪽도 내놓지 않음
매각 대금	(11.3 보도자료에는 금액 없음)	"약 500억 원의 재원 확보"	보도와 발언마다 다름: 약 500억(의회 자료), 약 783억(박순례 의원 5분발언 회의록), 약 900억(헤럴드경제 10.28, 구청 측 설명). 감정평가 근거는 공개되지 않음

쟁점	구청 주장 구청 자료	의회 주장 의회 자료	확인되는 것
기금으로 대체 가능한가	공공청사기금·통합재정안정화기금은 이미 사용계획이 있거나 예산 편성에 필요한 재원. 국·시비 추가 확보도 어려움	2026년 청사시설건립기금 잔액 262억 + 재정안정화기금 304억 = 566억 원. 매각 전에 기금 활용부터 검토하라	두 기금 모두 설치 목적과 사용 요건이 있어 잔액 전부를 쓸 수 있다고 단정하기 어렵다 데일리환경 분석. 2025년 말 청사 기금 잔액은 331.2억 원이고 사업 목록에 방이동은 없음 회의록. 국비 추가 지원 불가는 국토부 확인 회의록 한국일보
공공시설 규모·배치	공공시설을 "당초 계획과 같은 규모"로 건립	대로변 땅을 LH에 팔고 청사를 행복주택 뒤편에 두면 접근성이 떨어진다	박순례 의원: 복합청사 연면적 15,945m² > 9,034m² (43% 감소) 회의록. 구청은 수익시설 일부를 빼는 것이라고 설명 회의록. '같은 규모'와 '43% 감소'가 무엇을 기준으로 한 수치인지 대조할 설계 자료는 공개되지 않음. 독립 보도는 "행정용 부지와 기능이 줄어드는 것이 단점"이라고 평가 한국일보
주민 의견	10.13~14 설문에서 응답자 96%가 신속한 추진에 찬성	설문이 찬성을 유도했고, 매각 반대 의견도 많다 (박순옥 의원)	설문은 구청이 이틀간 실시, 표본·문항 미공개. 위원장: 위원장이 요구해서 한 것이고 신뢰하기 어렵다 회의록. 96%는 '신속한 추진' 찬성이지 '매각' 찬성은 아님
미루면 얼마나 늦어지나	지연되면 주민 불편과 공사비 부담이 커진다. 설계·계약 변경에만 1년 (전략기획단장)	사업을 늦춘 것은 의회가 아니라 문화재 발굴과 공사비 상승. 계획은 회기 중에도 다시 낼 수 있다	매각안이 통과돼도 정부 협의, 시공사 재선정, 재설계가 필요해 "상당한 시간"이 걸린다. 1·29 대책상 착공 목표는 2027년 12월이나 준수 여부는 미지수 한국일보

쟁점	구청 주장 구청 자료	의회 주장 의회 자료	확인되는 것
의회 처리 경위	"구의회는 안건을 본회의에 상정하지 않고 심의 대상에서 제외했다"	"5건 중 방이동 관련 2건을 삭제하는 내용으로 수정가결"	재정복지위원회가 10.15 수정동의로 매각·변경 2건을 목록에서 빼고, 본회의가 10.21 수정안을 전원 찬성으로 가결 회의록. 구청 표현대로 '상정하지 않았다'고 보기는 어렵고, 의회 표현이 절차에 맞음

같은 항목, 서로 다른 숫자

기준이 다른 숫자가 섞여 쓰이고 있습니다. 판단 전에 기준을 맞춰야 할 항목입니다.

항목	숫자	누가, 언제
사업비	850억 원 (구비 221.9억)	2020.8 공유재산관리계획 의결 회의록
	837억 > 894억 > 1,300억 원 이상	전체 사업비: 2021 승인 > 2025 > 2026 추정 한국일보
	614억 > 1,178억 원	2026.8 공간개발과장은 "구 부담액"이라 했고, 보도자료와 의회 자료는 "사업비"로 씀 회의록
	구 부담 400억 원 가까이 증가	2026.3 한국일보
원안 유지 시 구 추가 부담	약 320억 원	2025.12 공간개발과장 회의록
	약 493억 원 (박순옥 의원은 492억)	2026.8 공간개발과장 회의록
매각 대금	약 500억 원	2026.10.29 의회 보도자료 의회 자료
	약 783억 원	2026.9.8 박순례 의원 회의록
	약 900억 원	2026.10.28 헤럴드경제, 구청 측 설명 구청 자료
매각 면적	약 3,338m²	2024.5 계획 (김광철 의원 구정질문) 회의록
	2,260m² (부지의 약 20%)	2026.9 LH 합의안 회의록 구청 자료
청사 기금	331.2억 원	2025년 말 결산 잔액 회의록
	447.9억 원	2026년 1차 추경 후 운용계획 규모(100억 원 적립 포함) 회의록
	262억 원	"2026년 잔액" 의회 자료. 산정 기준 미공개

어떤 과정을 거쳤나

날짜	내용	출처
민선7기 (박성수 구청장) · 8대 의회		
2019.06.07	국토부 노후 공공청사 복합개발 공모 신청. 방이동 52번지 일대 구유지 11,276㎡(주민센터·장애인복지관·공영주차장·근린공원)	2019-06-24 본회의[2] 회의록
2019.10.30	송파구·LH 공동시행 기본협약. 당시 계획은 지하 3층·지상 22층, 청년주택 약 130가구, 2023년 완공	서울신문[3] 구청 자료
2020.08.25	**공유재산관리계획 원안가결.** 지하 2층·지상 18층, 총 850억 원 중 LH 68%, 국비 34.8억, 시비 16.1억, **구비 221.9억 원**. 7~18층 행복주택은 LH가 30년 운영 뒤 구에 기부채납	2020-08-20 재정복지위[4] 회의록
2021.02.03	LH와 실시협약. 지하 2층~지상 17층, 창업지원주택 160호, 공영주차장 383면. 시공 코오롱글로벌·동부건설 컨소시엄, 2023년 하반기 준공 목표	서울신문[5] 구청 자료, 2021-02-17[6] 회의록
2021.05~	기공식, 이어 매장문화재 발굴. 한성백제 유구가 계속 나와 조사 확대	2021-11-22 행정사무감사[7] 회의록
2021.12.06	"방이2동 복합개발을 위해서는 **2024년까지 약 208억 정도가 적립**이 돼야 됩니다" (아래 원문)	2021-12-06 재정복지위[8] 회의록
민선8기 (서강석 구청장) · 9대 의회		
2023.12	청사 기금에 넣기로 한 200억 원을 취소하고 통합재정안정화기금으로 옮김. 사유는 "재산세 등 주요 세입의 구조적 감소"	2023-12-04 예결위[9] 회의록
2024.02	발굴 종료. 3년 2개월, 부지의 177%인 2만㎡ 조사, 유구 765기. 발굴비 15.3억 원 중 구 12.8억 원	2025-06-23 구청장 답변[10] 회의록
2024.05	'방이동 토지매각 추진계획' 수립, LH에 매수 요청(약 3,338㎡). 김광철 의원은 구청장의 구유재산 매각 검토 지시에 따른 것이라고 지적	2025-06-23 구정질문[10] 회의록
2025	공사비가 오르자 시공사가 사업 포기, 계약 해지. 국·시비는 이미 받아 증가분은 구와 LH가 부담	한국일보[11] 독립 보도, 회의록

날짜	내용	출처
2026.01.29	**정부 1·29 부동산 대책**: 수도권 노후 공공청사 재개발로 주택 9,900호 공급. 방이동 사업을 택지에 포함, 착공 목표 2027년 12월. 이후 LH가 택지만 떼어 송파구로부터 사는 방안 논의	한국일보[11] 독립 보도
2026.03.26	현장: 기공식 뒤 5년째 공터. 구청 관계자 "내년 착공 여부는 명확히 말하기 어렵다", "착공 일정 준수가 쉽지 않다"	한국일보 2026.3.31[11] 독립 보도
10대 의회		
2026.08.31	구 부담 614억 > 1,178억 원, 원안이면 추가 493억 원. LH는 원안 불가, 분할 매각 제안. 국토부는 국비 지원 불가	2026-08-31 도시건설위[12] 회의록
2026.09	LH가 청년주택 부지(2,260m²) 분할 매입 방식에 동의	연합뉴스[13] 구청 자료, 회의록
2026.10.13~14	구청 주민 설문(방이2동 거주자 등), 응답자 96% 신속 추진 찬성	국제뉴스[14] 구청 자료
2026.10.15	재정복지위, 매각·변경 2건 삭제 수정가결. 위원장 "8일 심사로는 부족, 한 달간 매각 없는 방안 찾겠다". 전날 방이2동 주민들이 피켓 시위	2026-10-15 재정복지위[15] 회의록
2026.10.21	본회의 수정가결(25명 전원 찬성). 같은 날 박순옥 의원이 매각 없는 재원 대안 5가지 제시	2026-10-21 본회의[16] 회의록, 시정일보[17]
2026.10.28	구청장 "두 안건은 100% 송파구와 구민을 위한 것, 의회를 다시 열어 통과시켜야"	헤럴드경제(전재)[18] 구청 자료
2026.10.29	의회 보도자료: "사업을 막자는 것이 아니라 구민의 땅을 팔기 전에 대안을 먼저 마련하라"	이뉴스투데이[19] 의회 자료
2026.11.03	구청 보도자료: LH 동의로 사업 정상화 추진, 의회에 다시 설명하고 절차 진행 방침	연합뉴스[13] 구청 자료, 시정일보(양측 병기)[20] 독립 보도

2021년 기금 적립 약속: 회의록 원문

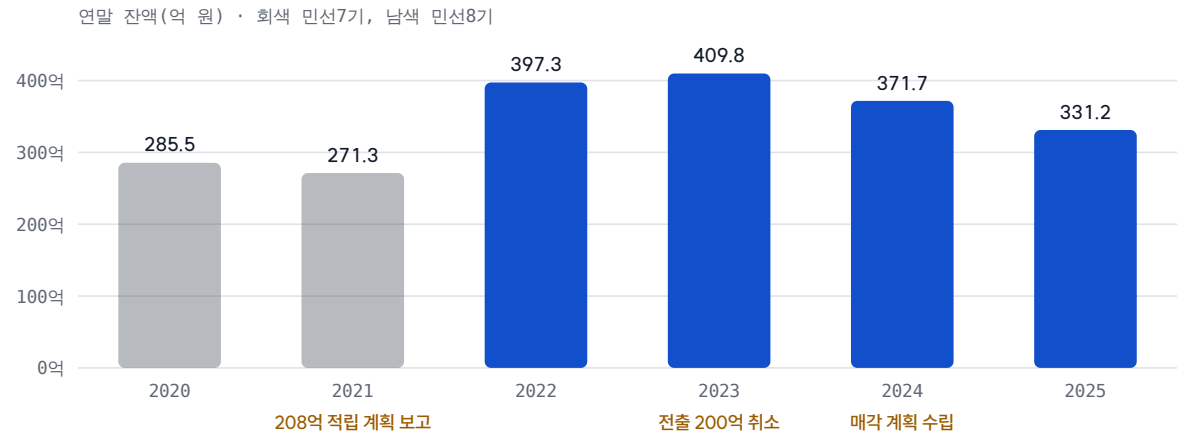
8대 제290회 제2차 재정복지위원회, 2021년 12월 6일, 2022년도 예산안 심사. 정명숙 위원이 예산서 79쪽 '내부거래지출'을 묻자 기획예산과장이 답한 대목입니다. 회의록 원문 ↗[8]

이정희 기획예산과장	내부거래지출은 공공 및 공공용 청사 기금으로 전출금을 편성한 겁니다. 50억을 내년도에 여기다 편성을 했는데요, (…) 내년에 풍납2동 청사 또 석촌호수 아트갤러리 건립 또 방이2동 노후 공공청사 복합개발로 인한 청년허브빌딩 조성과 관련해서 예산을 편성을 해놨고요. 아시겠지만 방이2동 노후 공공청사 복합개발을 위해서는 24년까지 약 208억 정도가 적립이 돼야 됩니다. 그래서 일단 올해 여건이 되는 한 50억을 적립을 할 거고요, 내년에 60억, 24년에는 60억 이렇게 해가지고 조성해 놓을 그런 계획을 세우고 있습니다.
정명숙 위원	잠깐만요, 과장님. 이게 기금적립이라고 그랬는데 기금적립을 왜 그전에는 안 하셨어요?
이정희 기획예산과장	그전에도 이미 적립이 돼 있고요, 그래서 올해 계획된 거 다 쓰고 나면 한 184억 정도가 적립이 됩니다. 184억과 올해 적립하는 50억을 합쳐서 내년도 사업을 할 거고요, 또 남아있는 기금은 그다음 해에 또 적립하는 식으로 운영을 하고 있습니다.
이영재 위원장	(…) 기금을 앙꼬 빼먹듯이 빼먹으면 안 된다는 얘기예요. 원래 청사 건립을 하려면 본예산에 편성을 해야 된다는 얘기예요. (…) 그래놓고 은근슬쩍 지금 50억 집어넣는 거 아니에요, 작년에 안 넣다가, 돈 모자라니까.

'208억'은 방이동 사업에 필요한 적립 목표이고, 2022~2024년에 넣겠다고 한 50·60·60억 원은 풍납2동 청사 등과 함께 쓰는 기금 전체에 넣는 돈입니다.

청사 기금의 실제 흐름

「청사·시설건립기금」(옛 청사·시설부지 매입기금)의 연말 잔액입니다. 매년 6월 결산 때 기획재정국장이 의회에 보고한 수치입니다. 회의록



연도	그해 쌓은 돈	그해 쓴 돈	연말 잔액	그해 일어난 일
2022	140.4억	14.4억	397.3억	추경 71.4억 원 적립("특정 목적 없음"). 나머지는 본예산 전출금과 이자로 보이나 내역은 회의록에 없음
2023	18.4억	5.9억	409.8억	편성했던 전출 200억 원을 12월에 취소. 사실상 이자만 쌓임
2024	18.6억	56.6억	371.7억	새 적립 없음. 5월 방이동 토지매각 추진계획 수립
2025	12.9억	53.4억	331.2억	기금 사업 목록: 풍납2동·마천1동·송파2동 청사, 풍납도서관, 청년센터. 방이동 없음
2026	추경 100억	–	(계획 447.9억)	"노후 동 청사 신축 대비". 10월 국장 "방이2동 청사건립기금이 없습니다"

확인된 것과 확인되지 않은 것

확인된 것

- 사업 지연의 직접 원인은 3년여의 문화재 발굴과 그 사이의 공사비 급등 (회의록·보도 일치)
- 국비 추가 지원은 불가, 증가분은 구와 LH 부담
- 2021년 약속한 기금 적립은 2023년부터 멈췄고, 방이동은 기금 사업에서 빠짐
- 매각 계획은 2024년 5월 처음 세워졌고, 정부 1·29 대책 뒤 LH의 택지 매입안으로 구체화
- 의회는 사업 자체가 아니라 매각 방식에 반대하며, 매각 건만 계획에서 뺐음
- 매각해도 정부 협의·시공사 재선정·재설계가 필요해 곧바로 착공되지는 않음

확인되지 않은 것

- 매각 대금(500억·783억·900억 가운데 무엇이 맞는지)과 감정평가 근거
- 공공시설이 '같은 규모'인지 '43% 감소'인지: 기준을 맞춘 설계 비교
- 기금·특별회계 가운데 실제로 쓸 수 있는 금액 (구청의 '사용계획' 내역)
- 30년 뒤 넘겨받을 행복주택의 가치와 유지관리비
- '기금 대신 매각'을 택했다는 의도
- 설문의 문항과 표본

정리하면, 매각은 '착공을 앞당기는 여러 방법 중 하나'로 제시됐지만, 그것이 유일하거나 가장 나은 방법이라는 비교 자료는 아직 공개되지 않았습니다. 판단의 열쇠는 ① 매각 대금과 공공시설 규모를 같은 기준으로 맞춘 비교표, ② 기금·특별회계에서 실제로 쓸 수 있는 금액, ③ 정부 주택공급 일정과 구의 행정 부지 수요 사이의 조정 방안입니다.

왜 이렇게 됐나: 결정적인 요인 다섯 가지

1과 5는 송파구가 혼자 바꿀 수 없는 여건이고, 2~4는 사업 구조와 구의 선택입니다. 근거마다 회의록인지 보도인지, 아니면 이 보고서의 해석인지 표시했습니다.

1 문화재 발굴이 길어진 시점과 공사비가 급등한 시점이 겹쳤다 외부 충격

- 발굴은 2021년 1월부터 2024년 2월까지 3년 2개월 걸렸습니다. 부지 면적의 177%(2만m^2)를 조사해 유구 765기가 나왔습니다. 2025.6.23[10] 회의록
- 같은 기간 건설 물가가 40% 넘게 올라, 구가 부담할 사업비가 614억 원에서 1,178억 원으로 늘었습니다. 2026.8.31[12] 회의록
- "송파구의 49.7%가 매장문화재 유존지역으로 추정"된다는 지적은 2023년에 이미 나왔습니다. 발굴 지연에 대비한 계획이 없었다는 비판도 있습니다. 2023.2.8[21] 회의록
- 같은 LH 사업인 강동구 천호3동은 이 시기를 피해 2024년 12월에 개청했습니다. 송파는 같은 구조에서 시기를 잘못 만난 셈입니다. 강동구의회 2024.12.17[22] 해석

2 비용이 늘면 구와 LH가 모두 떠안는 구조였다 계약 구조

- 국·시비 210억 원은 이미 받은 금액으로 묶여 있습니다. 국토부는 "협약에 의한 추진"이라 국비 추가 지원이 불가능하다고 했습니다. 늘어난 비용은 구와 LH 몫입니다. 2026.8.31[12] 회의록
- LH는 2024년에 공공지원금 100억 원을 더 요구했고, 2026년에는 주택사업 수익성이 착수 기준에 못 미쳐 원안을 진행할 수 없다고 했습니다. 시공사는 2025년 사업을 포기했습니다. 2026.8.31[12] 회의록 한국일보[11] 독립 보도
- 2020년 협약에 공사비가 오를 때 누가 얼마를 부담할지 정한 조항이 있었는지는 공개되지 않았습니다. 확인 필요

3 약속한 기금을 쌓지 않아 충격을 흡수할 여유가 없었다 재정 준비

- 민선7기인 2021년 12월 집행부는 "24년까지 약 208억 정도가 적립이 돼야" 한다고 의회에 보고했습니다. 2021.12.6[8] 회의록
- 민선8기인 2023년 12월 청사기금으로 넘기기로 했던 200억 원을 취소하고 통합재정안정화기금으로 돌렸습니다. 이후 청사기금에는 사실상 이자만 쌓였고, 기금 사업 목록에서 방이동이 빠졌습니다. 2026년 10월 국장은 "방이2동 청사건립기금이 없습니다"라고 답했습니다. 2023.12.4[9] · 2026.10.20[23] 회의록
- **규모로 보면**: 208억 원이 계획대로 쌓였다면 지금 모자라는 493억 원은 약 285억 원으로 줄었을 것입니다. 단순 계산
- 구청은 재산세 등 세입이 구조적으로 줄었다고 설명했습니다. 일부러 기금을 쌓지 않고 매각을 택했다는 증거는 없습니다.

4 첫 해법을 '매각'으로 정하고, 다른 길은 비교하지 않았다 정책 선택

- 2024년 5월 '방이동 토지매각 추진계획'이 세워졌습니다. 김광철 의원은 이것이 구청장의 구유재산 매각 검토 지시에 따른 것이라고 지적했습니다. 2025.6.23[10] 회의록
- 집행부는 매각을 "유일한 저희가 대안"이라고 했지만, 지방채·LH 장기 분납·사용허가 기간 연장을 비교한 자료는 의회에 내지 않았습니다. 2026.10.15[15] 회의록
- 송파구는 채무가 0원이고, 같은 안건에서 문정 부지는 5년 분납으로 사기로 했습니다. 빚을 낼 여력도 분납이라는 수단도 있었는데, 서울 자치구 특유의 지방채 기피 관행이 선택지를 좁힌 것으로 보입니다. 해석

5 주택공급이라는 또 다른 공공 목적이 같은 땅에 겹쳤다 정책 여건

- 서울은 주택이 부족하고 집값 부담이 큽니다. 정부는 새 택지가 거의 없는 서울에서 노후 청사·국공유지를 주택 공급원으로 쓰기로 했습니다. 9·7 대책 이후 LH는 방이동을 후보지로 협의했고, 1·29 대책은 이 부지를 택지에 넣어 2027년 12월 착공을 목표로 잡았습니다. 헤럴드경제 2025.11[24] · 한국일보 2026.3[11] 독립 보도
- 그래서 같은 땅에 두 가지 공공 목적이 겹쳤습니다. 주민센터·복지관 같은 지역의 행정 공간과, 청년주택이라는 서울 전체의 주거 수요입니다. 한국일보는 LH가 주택 부지만 사는 방식의 장단점을 "비용 부담을 더는 대신 행정용 부지와 기능이 줄어드는 것"으로 정리했습니다. 독립 보도
- 집행부 설명으로는, LH도 땅값과 공사비 약 2,000억 원을 한꺼번에 대기는 부담스러워 땅을 따로 사서 자산으로 잡는 방식을 내놓았습니다. 2026.8.31[12] 회의록
- 이 여건은 압력이면서 기회이기도 합니다. 정부가 이 부지의 착공을 목표로 삼은 만큼 LH에도 사업을 서두를 이유가 생겼고, 2027년 시행되는 특별법의 용적률 완화를 쓰면 땅을 팔지 않고 주택을 더 지어 LH의 수익성을 맞추는 길도 열립니다(2부 E안). 두 목적을 함께 살리는 방안을 찾을지, 땅을 나눠 한쪽에 넘길지가 실제 쟁점입니다. 해석

교착을 키운 것: 감정평가와 시설 비교 자료가 공개되지 않았고, 의회는 안건을 받고 10일 안에 결정해야 했으며(위원회 심사는 8일), 근거로 쓴 설문의 문항과 표본도 공개되지 않았습니다. 의회는 판단할 근거가 없다며 매각 건만 빼고 수정가결했습니다.

발굴 지연과 공사비 급등(1)이 비용 증가를 구에 몰아주는 구조(2)를 만났습니다. 그런데 완충할 기금은 쌓이지 않았고(3), 남은 선택지 가운데 매각만 올라왔습니다(4). 그 사이 서울의 주택 수요에 대응하는 정부 정책이 같은 땅에 겹치면서, 행정 공간과 주택 가운데 땅을 어떻게 나눌지가 쟁점이 됐습니다(5).

판단에 필요한 자료

정보공개청구나 의원 자료 요구로 받을 수 있는 것들입니다.

1. 매각안과 원안(+대체 재원)의 비교표: 총비용, 구 부담, 완공 시점, 구가 갖게 될 자산(토지·건물·행복주택)의 가치
2. 매각 대상 토지의 감정평가서, LH의 2026년 9월 분할매입 동의 공문
3. 변경 전후 설계 개요(층별 용도·연면적), 청사 배치도
4. 청사·시설건립기금과 통합재정안정화기금의 사업별 사용계획 (2026~2028)
5. 2022~2025년 청사 기금 운용계획의 세부사업 배분표와 2023년 12월 전출 취소 검토 자료
6. 2024년 5월 '방이동 토지매각 추진계획' 문서
7. 2026년 10월 13~14일 주민 설문지와 결과(표본, 문항)
8. 1·29 부동산 대책에 방이동 부지가 포함된 경위에 관한 국토부·LH·송파구 협의 자료

언론 출처와 쓴 방법

매체·날짜	성격	이 보고서에서 쓴 부분
한국일보 [단독] 2026.3.31[11]	독립 보도 현장 취재, 구청 관계자 인용	전체 사업비 추이, 시공사 포기, 1·29 대책 택지 포함, 착공 일정 불확실, 매각 방식의 장단점
시정일보 2026.11.3[20]	독립 보도 양측 입장 병기	양측 주장의 정리. 새 사실은 없음
데일리환경 2026.10.29[25]	의회 자료 + 기자 분석	기금은 설치 목적과 사용 요건이 있어 전액 투입을 단정하기 어렵다는 분석
시정일보 2026.10.23[17], 10.21[26]	본회의 취재	박순옥 의원 대안 5가지, 위원회 수정가결 사유 (회의록과 일치 확인)
연합뉴스[13], 국제뉴스[14], 전국매일[27], 산경일보[28], 서울자치신문[29], 헤럴드경제[30] 2026.11.3~4	구청 자료 같은 보도자료	구청의 주장(기존 협약 불리, 기금 사용 불가, 설문 96%, 같은 규모 유지)
헤럴드경제(전재) 2026.10.28[18]	구청 자료 구청장 입장만	구청장 발언, 매각가 '약 900억'(구청 측 설명). '본회의에 상정되지도 않았다'는 서술은 회의록과 달라 쓰지 않음
내외일보[31], 타임즈[32], 이뉴스투데이[19] 2026.10.29	의회 자료 같은 보도자료	의회의 주장(기금 566억, 대로변 토지·청사 배치, 매각가 약 500억)
서울신문 2019.10.30[3], 2021.2.8[5]	구청 자료 당시 구청 발표	기본협약·실시협약 날짜와 당시 계획 규모, 시공사

방이동 공공청사, 땅을 팔지 않고 지을 수 있나

송파구는 2,260m²를 LH에 파는 것 말고는 대안이 없다고 말합니다("이게 유일한 저희가 대안"). 서울의 다른 자치구와 다른 지역이 비슷한 상황에서 어떻게 했는지 살피고, 송파구 회의록에 나온 숫자로 대안마다 현금흐름을 계산했습니다.

1부에서 경과와 쟁점을 정리했습니다. 1부로 돌아가기 ↖[33]

짧은 답

1. **대안은 있습니다.** 모자라는 돈은 493억 원입니다. 구가 이미 가진 돈(2027년 예산에 넣을 통합재정안정화기금 304억 원 등)과 장기 분납을 섞으면 땅을 팔지 않고 메울 수 있습니다. 강동구 천호3동은 같은 LH 사업에서 구 몫 건축비를 30년간 나눠 내는 방식으로 2024년 청사를 열었습니다.
2. **돈으로만 따지면 결과는 땅값 전망에 달려 있고, 인근 땅값 기록은 '지키는 쪽'을 가리킵니다.** 원안대로 가도 그 땅은 2060년까지 LH 주택이 씁니다. 그러니 판다고 구가 잃는 것은 '지금의 땅'이 아니라 '30년 뒤 돌려받을 땅'입니다. 땅값이 해마다 약 3.2%보다 빨리 오르면 지키는 쪽이 낫습니다. 부지 반경 500m 필지 107곳의 개별공시지가는 지난 10년(2016~2026) 연 5.2%(중앙값), 20년 연 5.1% 올랐고, 부지 안 대로변 필지도 20년 연 4.5% 올랐습니다. 다만 최근 5년만 보면 연 1.8%로 기준보다 낮습니다.
3. **지방채를 쓰면 땅을 지키면서 한 해 부담을 60억 원 안팎으로 낮출 수 있습니다.** 충북 옥천군은 2026년 신청사 건립에 지방채 100억 원(연 2.5%, 2년 거치 10년 상환)을 썼습니다. 송파구는 2025년 말 기준 채무가 0원입니다.
4. **그래서 지금 정해야 할 것은 '팔지 말지'보다 '무엇을 확인한 뒤 정할지'입니다.** 매각가부터 500억·783억·900억으로 출처마다 다르고, 감정평가는 공개되지 않았습니다. 이 상태에서 의회가 매각을 승인할 근거는 아직 부족합니다.

제안: 매각 없이 갈 수 있는 재원안(아래 D안)을 먼저 확정해 착공이 늦어지지 않게 합니다. 동시에 LH와 사용허가 기간·분납 조건, 새 특별법에 따른 용적률 상향을 다시 협상합니다. 그래도 매각을 택한다면 아래의 조건을 붙이는 방안입니다.

모자라는 돈 493억 원은 어디서 나왔나

집행부가 2026년 8월 31일 도시건설위원회에서 밝힌 숫자를 맞춰 보면 다음과 같습니다. 이 표의 숫자는 모두 회의록에 나온 것입니다. 회의록

항목	억 원	근거
구가 부담할 복합청사 건설사업비 (원안)	**1,178**	**2021년 614억 > 2026년 1,178억 (공간개발과장, 8.31[12])**
– 이미 받은 국·시비 보조금	210	같은 답변
– 이미 확보한 구비 (일반회계 33 + 주차장특별회계 160)	193	박순례 위원 질의 (10.20 예결위[23])
– 수익시설 30년 임대수익으로 메우는 몫	282	박순옥 의원 5분발언 (10.21[16])
= 새로 마련해야 할 구비	**493**	**"추가로 한 493억을 부담해야" (공간개발과장). 박순옥 의원은 492억**

매각안에 대한 집행부 설명: 2,260m²를 약 783억 원에 팔고, 수익시설 일부를 빼고 공공시설만 지으면 "매각 대금이 300억 이상 남을 것". 여기서 거꾸로 계산하면 매각안에서 매각 대금으로 쓰는 공사비는 약 483억 원입니다. 역산

> 2024년 LH는 구 사업비와 별도로 "공공지원금 100억 원"을 더 내면 공사를 검토하겠다고 했습니다. 2026년에는 원안이 수익성 기준에 못 미쳐 추진할 수 없다며 땅을 나눠 사겠다고 제안했습니다. 집행부 설명으로는, LH도 땅값과 공사비 약 2,000억 원을 한꺼번에 대기는 부담스럽다는 입장입니다. 회의록

다른 지역은 어떻게 했나

서울 25개 구의회 회의록(2022~2026)에서 '노후 공공청사 복합개발', '위탁개발', '지방채'를 찾아 비슷한 사례를 골랐고, 집행부 답변이 있는 것만 썼습니다. 지방채로 청사를 지은 사례는 서울 자치구에 없어 서울 밖 사례를 보도로 보탰습니다.

강동구 천호3동 — 같은 LH 사업, 땅 안 팔고 30년 분납

서울 첫 LH 노후청사 복합개발 · 2024년 12월 개청 · 지하 5층~지상 14층, 임대주택 94가구

- 구는 땅만 내놓고 건축비를 미리 내지 않았습니다. 공공시설 건립비 57억 원은 **30년간 연 1억 9천만 원씩**(이자 포함) 나눠 냅니다.
- 30년은 "구청에서 요구한 것"으로, 재정이 한꺼번에 들어가지 않게 하려는 취지였습니다. 형편이 되면 앞당겨 갚을 수 있습니다.
- 수익시설 수익은 45년간 건설비에 충당됩니다.
- 다만 개청 반년 만에 수익시설 공실이 생겨 구가 관리비를 추경으로 메웠습니다(2025.6).

송파에 주는 교훈 같은 사업 구조에서도 구 부담을 LH가 먼저 대고 구가 길게 나눠 내는 협약이 가능했습니다. 반면 임대수익으로 건축비를 메우는 계획은 공실이 나면 구의 부담으로 돌아옵니다.

2024.12.18 예결위[34] · 2025.12.9 도시건설위[35] · 2025.6.13 행정재경위[36] 회의록

성동구 — 캠코 위탁개발로 주민센터 세 곳

왕십리제2동(2019 확정, 96억 원) · 성수1가제2동(2019) · 옥수동(2020)

- 캠코가 돈을 대 짓고 구가 나눠 갚습니다. 남은 상환액은 '장기미지급금', 곧 구의 채무로 잡혔습니다(2023).
- 의원 지적: 임대수입은 20년에 30억 원 정도인데 건축비는 90~100억 원이라, 3분의 2 이상을 구비로 갚습니다(2025.12).

교훈 위탁개발과 분납은 사실상 빚입니다. 임대수익만으로 갚을 수 있다는 기대는 대체로 맞지 않았습니다.

2023.6.5 본회의[37] · 2025.12.10 예결위[38] 회의록

노원구 — 위탁개발 427억·345억, 20년 상환

중계구민체육센터 · 중계문화보건센터 (캠코)

- 구 재정으로 짓기 어려운 급한 시설이라 위탁개발을 택했고, 약 400억 원대를 20년간 나눠 갚습니다(2022).
- 이후 다른 사업이 중앙투자심사에서 반려됐는데, 위원이 확인한 사유는 "위탁개발 사업이 너무 과다"(2024).

교훈 분납·위탁개발은 한도가 있습니다. 한 사업에 쓰면 다음 사업의 길이 좁아집니다.

2022.11.22[39] · 2024.10.15[40] 회의록

강북구 — 기금으로 짓던 신청사, 위탁개발 전환 논란

2026년 7월·10월 본회의

- 기금을 모아 짓던 신청사를 캠코 위탁개발(20년 분할 상환)로 바꾸는 검토에 의원이 "빚을 내어 짓겠다는 것"이라며 반대했습니다.
- 같은 발언에서 지연 비용을 제시했습니다. 임시청사 3곳의 유지 예산이 연 약 41억 원이고, 그중 임차료·관리비가 26억 원입니다.

교훈 늦어지는 데도 돈이 듭니다. 방이2동도 주민센터·복지관이 임시 공간에 있는 만큼, 대안은 '착공을 늦추지 않는 것'이어야 합니다.

2026.7.14[41] · 2026.10.16[42] 회의록

송파구 자신 — 같은 안건에서 땅은 '분납으로 사기로'

2026년 제3차 수시분 공유재산관리계획 (방이동 매각과 같은 안건)

- 문정도시개발구역 공공지원용지 5,684.7㎡를 "향후 증가할 행정수요에 대비"해 **5년 분납**(이자 포함 297.5억 원)으로 사는 계획이 함께 올라왔습니다. 방이동 2건만 빠지고 나머지는 의결됐습니다.
- 조성원가는 약 270억 원이고, 위원은 시가가 1,000억 원이 넘는다고 지적했습니다.
- 이 분납 조건을 역산하면 금리는 연 약 3.3%입니다.

교훈 송파구는 '미래 행정수요'를 이유로 땅을 분납으로 사는 결정과, 재원이 없다는 이유로 땅을 파는 결정을 한 안건에 함께 올렸습니다. 분납이라는 수단은 이미 쓰고 있습니다.

2026.10.15 재정복지위[15] · 2026.8.31 도시건설위[12] 회의록

지방채로 청사를 지은 곳 — 옥천군, 대전 중구

충북 옥천군 신청사(2026) · 대전 중구 주민센터(2008~2009)

- 옥천군은 총사업비 674억 원 가운데 100억 원(약 15%)을 지방채로 마련했습니다. 조건은 **연 2.5%, 2년 거치 10년 균등상환**이고, 군의회 상임위원회에서 3대 2로 가결됐습니다.
- 대전 중구는 주민센터 신축 등에 지방채 122억 원을 썼고, 2017년에 남은 돈을 앞당겨 갚아 이자 2.8억 원을 줄였습니다.
- 반대로 강서구 기획재정국장은 2024년 "청사를 짓는다고 해서 지방채를 받을 수는 없습니다, 법상에도"라고 답했습니다. 실제 발행 사례가 있으니, 법으로 막혔다기보다 한도와 심사 문제로 보입니다.
- 송파구는 2025회계연도 말 지방채·차입금 등 채무가 없습니다(2026.6 결산 보고).

교훈 서울 자치구는 지방채를 거의 쓰지 않지만, 청사 건립에 쓴 선례는 있습니다. 매각 대금 대신 빌린 돈으로 짓고 10년에 나눠 갚으면 땅은 남습니다.

뉴스1[43] · 경향신문 2017[44] · 강서구의회 2024.11.20[45] 보도 회의록

정부 — '노후 공공청사 등 복합개발 특별법'

2026년 8월 20일 국회 통과, 공포 6개월 뒤 시행 (2027년 상반기)

- 준공 30년 넘은 청사 복합개발에 통합심의와 **건폐율·용적률 완화 특례**를 적용합니다.
- 방이동은 LH가 정부 주택공급 후보지로 협의 중인 곳입니다(2025.11, 국회 제출 자료). 1·29 대책은 착공 목표를 2027년 12월로 잡았습니다.

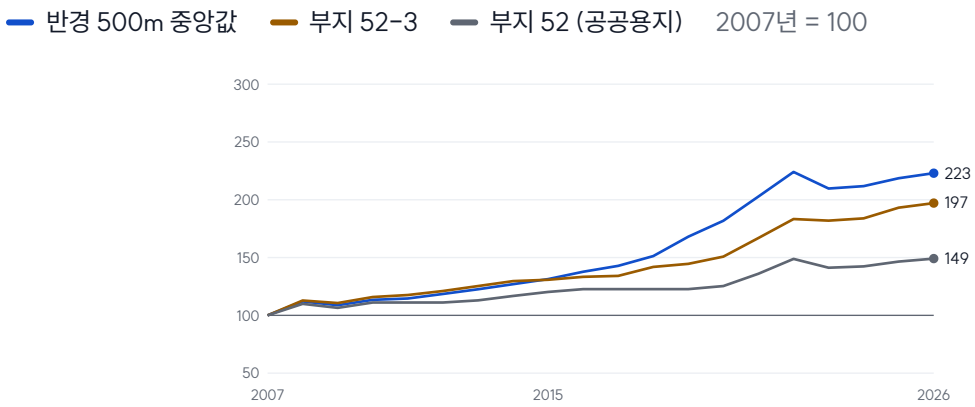
교훈 같은 땅에 주택을 더 지을 수 있으면 LH의 수익성이 나아집니다. 그러면 '땅을 사야만 하겠다'는 LH의 조건을 다시 협상할 여지가 생깁니다. 다만 최종 조문과 시행령은 아직 확인하지 못했습니다.

노컷뉴스[46] · 헤럴드경제 2025.11.26[24] · 한국일보 2026.3.31[11] 보도

인근 땅값은 얼마나 올랐나

국토교통부 부동산공시가격알리미에서 방이동·오금동 필지 378곳의 개별공시지가 이력(1990~2026)을 받아, 부지(방이동 52번지) 반경 500m 안의 107곳으로 상승률을 계산했습니다. 부지 안 네 필지(52, 52-1, 52-2, 52-3)도 따로 봤습니다. 공시지가

연평균 상승률	최근 5년 2021 > 26	10년 2016 > 26	15년 2011 > 26	20년 2006 > 26	2026년 m²당
반경 500m 107필지 (중앙값)	1.8%	**5.2%**	4.6%	**5.1%**	785만 원
부지 52-3 (대로변으로 추정)	3.4%	4.0%	3.5%	4.5%	1,376만 원
부지 52-2	3.4%	3.9%	3.5%	4.5%	1,061만 원
부지 52-1	-0.5%	1.8%	2.2%	3.5%	1,052만 원
부지 52 (공공용지)	1.9%	2.0%	2.0%	–	391만 원
지키는 쪽이 나아지는 기준 (손익분기)	**연 약 3.2% (현금 투입) · 약 3.1% (지방채)**				



- **읽는 법:** 10년·20년으로 보면 인근 땅값은 기준(3.2%)보다 빠르게 올랐습니다. 최근 5년이 낮은 것은 2023년 공시지가가 6% 넘게 떨어졌기 때문입니다. 정부가 공시가격 현실화 계획을 되돌린 영향이 큽니다. 공시지가는 정책에 따라 오르내리므로 시세와 같지 않습니다.
- **매각가와 공시지가:** 부지 필지들의 공시지가(m²당 1,052~1,376만 원)로 2,260m²를 계산하면 약 240~310억 원입니다. 매각가로 거론된 783억·900억 원은 그 2.5~3.3배입니다. 어느 필지를 파는지, 감정평가가 개발 가능성을 얼마나 반영했는지는 공개되지 않았습니다. 감정평가서 공개가 필요한 이유가 하나 더 생긴 셈입니다.

자료: 국토교통부 부동산공시가격알리미 개별공시지가(2026년 11월 18일 조회). 본번 필지(방이동 1~259번지, 오금동 1~199번지)를 대상으로 했고, 연도별 중앙값을 이어 지수를 만들었습니다.

검토한 대안 여섯 가지

A 구청안: 2,260㎡ 매각

LH에 약 783억 원에 팔고 공공시설만 짓습니다. 착공이 가장 빠를 수 있지만 땅은 영구히 사라집니다. 30년 뒤 돌려받을 행복주택과 수익시설도 없고, 공공시설 연면적이 줄어든다는 지적이 있습니다(15,945 > 9,034㎡, 박순례 의원).

B 원안 + 구 자체 재원 일시 투입

493억 원을 공사 기간(2028~2030)에 구 재원으로 냅니다. 이자는 없지만 3년 동안 해마다 약 164억 원이 필요합니다. 다른 동 청사 사업과 재원을 다퉈야 합니다.

C 원안 + LH 30년 분납 (강동 천호3동 방식)

LH가 구 몫 건축비를 먼저 대고, 구는 준공 뒤 30년간 나눠 냅니다. 연 부담은 약 26억 원(금리 3.3% 기준)이지만, 이자를 포함한 총액은 약 780억 원입니다. LH가 이 조건을 받아들일지가 관건입니다.

D 원안 + 혼합 재원 (제안)

공사 기간에 구 재원 300억 원을 냅니다(2027년 세입에 넣을 통합재정안정화기금 304억 원 가운데 200억 + 청사기금 신규 적립 100억). 나머지 193억 원은 10년 분납이나 지방채로 나눠 냅니다(연 약 23억 원). 연간 부담은 B보다 가볍고, 이자는 C보다 훨씬 적습니다.

F 원안 + 지방채 (옥천군 방식)

493억 원을 공사 기간에 나눠 지방채로 빌리고, 2년 거치 뒤 10년간 나눠 갚습니다. 금리 2.5%(옥천군 조건)로 계산하면 이자 총액은 약 92억 원, 한 해 최대 부담은 약 60억 원입니다. 지방채 금리가 구의 분납 금리(3.3%)보다 낮으면 현금으로 한꺼번에 내는 것보다 현재가치로도 유리합니다. 발행 한도, 행정안전부·서울시 협의, 중앙투자심사를 거쳐야 합니다.

E 재설계 협상: 특별법 용적률 특례 활용 현금흐름 미산정

2027년 시행되는 특별법의 용적률 완화로 주택 호수를 늘려 LH의 수익성 기준을 맞추고, 매각 없이 원안 구조를 되살리는 방안입니다. 박순옥 의원이 제안한 사용허가 기간 연장(30년 > 50년, 구 부담 약 188억 원 감소 추산)과 수익시설의 행복주택 전환도 이 협상에 함께 올릴 수 있습니다. 숫자를 매길 근거가 아직 없어 계산에서는 뺐고, D안의 부담을 더 줄일 수 있는 선택지로 봅니다.

현금흐름: 대안별로 구 재정에서 나가고 들어오는 돈

2027년부터 2060년(LH 사용허가 30년이 끝나는 해)까지 구 입장에서 계산했습니다. 이미 확보한 403억 원(국·시비 210 + 구비 193)은 모든 안에 공통이라 뺐고, **안마다 달라지는 돈만** 넣었습니다. 아래 값을 바꾸면 차트와 표가 다시 계산됩니다.

매각가 **783억**

의회 자료 약 500 · 박순례 의원 783 · 구청 측 설명 900

지금 땅의 시가 **783억**

감정평가가 공개되지 않아 매각가와 같다고 놓았습니다

땅값 연 상승률 **4.5%**

기준 4.5% = 부지 대로변 필지 20년 공시지가 상승률

최근 5년 1.8% | 부지 10년 4.0% | 부지 20년 4.5% | 인근 10년 5.2%

금리·할인율 **3.3%**

기준 3.3% = 송파구 문정 부지 5년 분납에서 역산

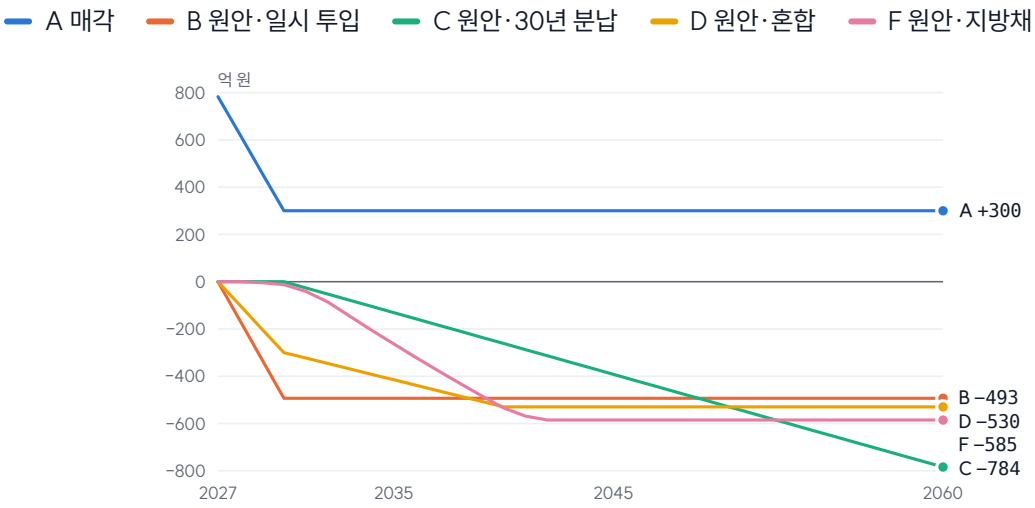
지방채 금리 **2.5%**

기준 2.5% = 옥천군 신청사 지방채(2026). 2년 거치 10년 균등상환

수익시설 임대수익 부족분 **0%**

강동 천호3동 공실 사례. 282억 가운데 모자라는 몫을 구가 메운다고 봅니다(원안 B·C·D·F)

> 인쇄본은 기본값(매각가 783억 원, 땅값 상승률 4.5%, 금리 3.3%, 지방채 금리 2.5%, 공실 0%)으로 계산한 결과입니다. 값을 바꿔 보려면 웹 버전을 열어 주세요: https://songpacdi.kr/council/lab/research/bangi/#s-cf

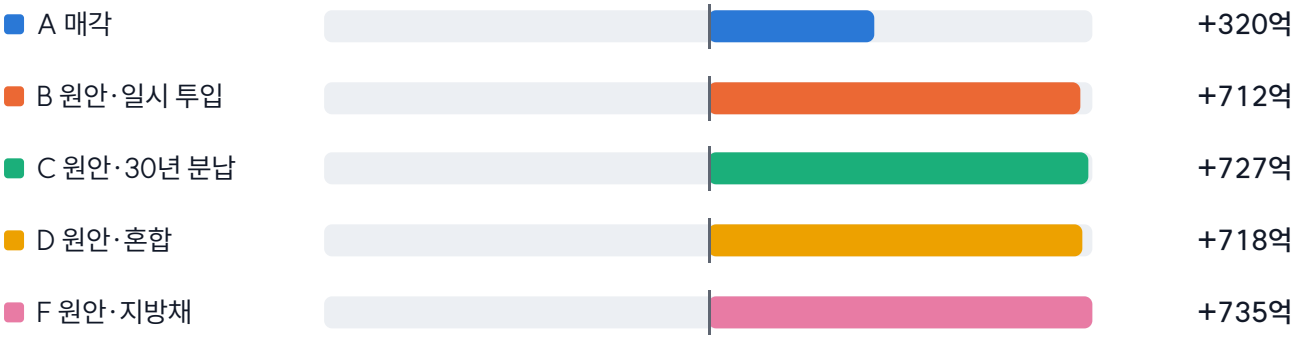


세로축은 2027년부터 쌓인 구의 순현금(명목, 억 원)입니다. 0보다 위면 들어온 돈이 더 많고, 아래면 나간 돈이 더 많습니다. 2060년에 원안(B·C·D·F)으로 돌려받는 땅·건물의 가치는 이 선에 넣지 않고 아래 현재가치 비교에 넣었습니다.

그해 구 재정 순현금 (억 원)	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2040	2042	2050	2060	2060까지 합계
A 매각	+783	−161	−161	−161	–	–	–	–	–	–	**+300**
B 원안·일시 투입	–	−164	−164	−164	–	–	–	–	–	–	**−493**
C 원안·30년 분납	–	–	–	–	−26	−26	−26	−26	−26	−26	**−784**
D 원안·혼합	–	−100	−100	−100	−23	−23	−23	–	–	–	**−530**
F 원안·지방채	–	–	−4	−8	−29	−58	−52	−17	–	–	**−585**

현재가치로 비교하면

앞으로 오갈 돈을 모두 오늘의 돈으로 바꿔 더한 값입니다. 원안(B·C·D·F)에는 2060년에 돌려받는 땅의 가치를 넣었습니다. 돌려받는 건물(행복주택·수익시설)의 가치와, 구청이 말하는 노후 주택 유지관리비는 크기를 알 수 없어 둘 다 넣지 않았습니다.



이 가정에서는 땅을 지키는 쪽(F)이 현재가치로 약 416억 원 낫습니다.

2060년에 돌려받을 땅의 가치: 약 3,497억 원(명목). C안 연 분납액 약 26.1억 원, D안 10년 분납액 연 약 23.0억 원.

손익분기: 다른 값을 그대로 두면, 땅값이 해마다 **3.2%**보다 빨리 오를 때 지키는 쪽(B)이 매각보다 낫습니다. 인근 공시지가는 10년 연 5.2%, 20년 연 5.1%, 최근 5년 연 1.8% 올랐습니다.

B·C·D·F의 차이는 주로 '언제 내느냐'입니다. 다만 F의 지방채 금리가 할인율보다 낮으면 F가 조금 더 유리해집니다. 정말로 갈리는 선택은 '팔 것인가, 지킬 것인가'입니다.

제안: 이렇게 진행하면

1 **재원안 D를 2027년 본예산에 반영 (2026년 12월)**

내년 세입으로 넘어가는 통합재정안정화기금 304억 원은 "구체적인 사업계획이 아직 없다"고 기획예산과장이 답했습니다(10.20). 이 가운데 200억 원을 방이동에 배정하고, 청사기금에 100억 원을 새로 적립하면 매각 없이 공사비 300억 원이 마련됩니다. 남은 193억 원은 지방채(F안 방식)로 조달하는 것을 먼저 검토합니다. 다른 동 청사 4곳의 일정에 미치는 영향은 함께 공개해야 합니다.

2 **LH와 재협상 (2027년 상반기)**

① 지방채가 어려우면 남은 193억 원을 강동 천호3동처럼 장기 분납으로 처리하는 방안 ② 사용허가 기간 연장(30 > 50년) ③ 특별법 용적률 특례를 적용한 재설계로 주택 호수를 늘려 LH 수익성을 맞추는 방안. 정부가 이 부지를 주택공급 목표에 넣은 만큼, LH 쪽에도 사업을 빨리 진행할 이유가 있습니다.

3 **결정에 필요한 자료부터 공개**

감정평가서, 매각안과 원안의 시설 비교(층별 연면적), 수익시설 임대수익 산정 근거(282억 원), 청사기금 사업별 배분표. 의회가 이 자료로 위 현금흐름을 다시 계산할 수 있어야 합니다.

4 **그래도 매각한다면 붙일 조건**

매각가가 감정가 이상일 것, 공공시설 연면적과 동선을 협약에 명시할 것, LH가 되팔 때 구에 우선매수권을 줄 것, 매각 대금 가운데 남는 돈(구청 설명 300억 원 이상)을 일반 재원으로 흘려보내지 말고 청사기금에 적립할 것.

이 계산의 한계

- 모든 금액은 집행부와 의원의 회의 발언에서 나온 2026년 기준 숫자입니다. 공사비가 더 오르면 B·C·D의 부담과 A의 공사비(483억 원)가 함께 늘어납니다.
- A안의 공사비 483억 원은 "300억 이상 남는다"는 설명에서 거꾸로 계산한 값입니다. 매각안의 실제 공사비 내역은 공개되지 않았습니다.
- LH가 C·D안의 분납이나 E안의 재설계를 받아들일지는 알 수 없습니다. LH는 2024년에 추가 지원금 100억 원을 요구했고, 2026년에는 원안이 불가하다는 입장이었습니다.
- 지방채는 행정안전부 발행 기준과 한도의 적용을 받습니다. 노원구처럼 중앙투자심사에서 막힐 수도 있습니다.
- 현금흐름은 공사비가 2028~2030년에 고르게 나간다고 보고, 분납은 원리금이 매년 같다고 놓은 단순 모형입니다.
- 땅값 상승률은 개별공시지가로 계산했습니다. 공시지가는 시세가 아니고 정부의 현실화 정책에 따라 크게 움직입니다(2019~2022년 상승, 2023년 하락). 장래 상승률을 보장하지 않습니다.
- 지방채 계산은 옥천군 조건(연 2.5%, 2년 거치 10년 원금균등상환)을 빌려 왔습니다. 송파구의 실제 발행 한도와 금리는 확인하지 못했습니다.

이 보고서는 시민민주주의연구소 지방의회 LAB의 의제 리서치 샘플입니다. 2026년 11월 18일까지의 회의록과 보도를 바탕으로 했고, 이후 경과는 반영하지 않았습니다. 고칠 점은 office@songpacdi.kr로 알려 주세요.

링크 목록

본문의 [번호]는 아래 주소를 가리킵니다. PDF에서는 본문의 밑줄 친 글자를 눌러도 바로 열립니다.

1. **정보공개포털**
   https://www.open.go.kr/
2. **2019-06-24 본회의**
   https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=cb591e932a03c931274ab2a760bcbf1717da8eda1f4e073bfcd06563d7864a4ea17cd793498e5c77
3. **서울신문**
   https://www.twig24.com/news/local_seoul/seoul_sp/2019/10/31/20191031016004
4. **2020-08-20 재정복지위**
   https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=a683277bd8703502acd650098333ff5b5a193313796e77f54f8b0ac395ba9b7d52a33f5e7f0b6368
5. **서울신문**
   https://m.go.seoul.co.kr/news/2021/02/08/20210208012001
6. **2021-02-17**
   https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=41a5bc7d4ff68bcaaed18e771e5c8c0b55f15a87112fe93d7e77a247fb5d0640896ec4bdb11de1bb
7. **2021-11-22 행정사무감사**
   https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=6ec590478401f06b0d8279ba6f2d10132d643e193d8c7855b633987afaf5c3548d7910a6460b03f1
8. **2021-12-06 재정복지위**
   https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=752757f7c9422a3dd53083454a19f443b9f4461e59d4b54147445386a8d0438ea5041b8f8997bde9
9. **2023-12-04 예결위**
   https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=850ea978f6eaf2e6e281eed61a4162abfb1dbd3a04dd18e37b09947afe4bf3b5d07bd1f4f681ae14
10. **2025-06-23 구청장 답변**
    https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=173741026d7fec516164a43e2f10d73d374e9b62005b1ddbf32799239fc57f07e36ca3df9bcfc85b
11. **한국일보**
    https://v.daum.net/v/tQ7d6LztFu
12. **2026-08-31 도시건설위**
    https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=fdbad0483e9a5ea2f7c10f16116aa2275e3093dc3487dc7a34f33b3fc812998e4b8e9cd25681c99c
13. **연합뉴스**
    https://www.koreancenter.or.kr/news/articleView.html?idxno=1434030
14. **국제뉴스**
    https://www.gukjenews.com/news/articleView.html?idxno=3740871
15. **2026-10-15 재정복지위**
    https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=cee8521fc38e3a6bd2c7d51df6ac4e157d33d9bf1b141ba2b1162fd8db302aaffdb89cb01ef1cb11
16. **2026-10-21 본회의**
    https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=83bd48359eda9d19b35b6c3f7c10f09d7a96883bc6ce3d4d9832bb4f0e2dfd152834bd6a547ee8ee
17. **시정일보**
    https://www.sijung.co.kr/news/articleView.html?idxno=439633
18. **헤럴드경제(전재)**
    https://www.civilreporter.co.kr/news/articleView.html?idxno=546383
19. **이뉴스투데이**
    https://www.enewstoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=2485862
20. **시정일보(양측 병기)**
    https://www.sijung.co.kr/news/articleView.html?idxno=440515

21. **2023.2.8**
    https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=44ece04bcd75dc5446f613e7c448934f5a5bcf410ed274af484847c00345fe8f684b22db5c04cdf6
22. **강동구의회 2024.12.17**
    https://council.gangdong.go.kr/meeting/confer/popup.do?ntime=313&contype=3&subtype=1&num=4
23. **2026.10.20**
    https://council.songpa.go.kr/record/recordView.do?key=134d7676c8547dfaf92434634632fa97d94b113a716e29f423ae64c6e591295368b7bfb6622e655b
24. **헤럴드경제 2025.11**
    https://www.heraldk.com/article/2025112517183546979
25. **데일리환경 2026.10.29**
    https://www.dailyt.co.kr/newsView/dlt202610290011
26. **10.21**
    https://www.sijung.co.kr/news/articleView.html?idxno=439518
27. **전국매일**
    https://www.jeonmae.co.kr/news/articleView.html?idxno=1307782
28. **산경일보**
    https://www.sankyungilbo.com/news/articleView.html?idxno=538024
29. **서울자치신문**
    https://www.onseoul.net/news/articleView.html?idxno=47149
30. **헤럴드경제**
    https://biz.heraldcorp.com/article/10923333
31. **내외일보**
    https://www.naewoeilbo.com/news/articleView.html?idxno=2441524
32. **타임즈**
    https://www.timess.co.kr/news/article.html?no=606773
33. **1부로 돌아가기 ↩**
    https://songpacdi.kr/council/lab/research/bangi/#part1
34. **2024.12.18 예결위**
    https://council.gangdong.go.kr/meeting/confer/popup.do?ntime=313&contype=3&subtype=1&num=5
35. **2025.12.9 도시건설위**
    https://council.gangdong.go.kr/meeting/confer/popup.do?ntime=320&contype=2&subtype=4&num=2
36. **2025.6.13 행정재경위**
    https://council.gangdong.go.kr/meeting/confer/popup.do?ntime=316&contype=2&subtype=6&num=2
37. **2023.6.5 본회의**
    https://sdcouncil.sd.go.kr/record/main?uid=7226
38. **2025.12.10 예결위**
    https://sdcouncil.sd.go.kr/record/main?uid=8490
39. **2022.11.22**
    https://council.nowon.kr/record/recordView.do?key=bc9fd92299b7f5e176d2d8f366dcbad1cdaa323fc271d4e6fd0006ca890205322d9254cc372caf1b
40. **2024.10.15**
    https://council.nowon.kr/record/recordView.do?key=307957109937ac3aafee107c5689bbb85f2139597a36db89aad7844bec9c9c46c857dc6a001de42a
41. **2026.7.14**
    https://council.gangbuk.go.kr/viewer/minutes.do?uid=8827
42. **2026.10.16**
    https://council.gangbuk.go.kr/viewer/minutes.do?uid=8856
43. **뉴스1**
    https://www.news1.kr/amp/local/sejong-chungbuk/6241488
44. **경향신문 2017**
    https://www.khan.co.kr/article/201706291754001

45. **강서구의회 2024.11.20**
https://gsc.gangseo.seoul.kr/meeting/confer/popup.do?ntime=309&contype=4&subtype=1&num=1
46. **노컷뉴스**
https://nocutnews.co.kr/news/6565911