

서울특별시 공유재산 역세권청년주택 종합지원센터  
사용료 면제 동의안  
검 토 보 고

의 안 번 호	689
------------	-----

2023. 04. 27.  
주택공간위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2023. 3. 29. 서울특별시시장 제출 (2023. 4. 3. 회부)

### 2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항제3호에 의거, 「지방공기업법」에 따른 지방공사인 서울주택도시공사가 비영리사업인 ‘역세권청년주택 종합지원센터’를 운영하는 경우로 사용료 면제를 추진하고자 시의회 동의를 얻으려는 것임.

### 3. 주요내용

#### 가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소 재 지 : 용산구 백범로99길 40, 209호, 211호(한강로2가, 용산베르디움프렌즈 102동)
- 사 용 자 : 서울주택도시공사
- 사용허가 면적 : 토지 51.70 $m^2$ , 전용면적 447.71 $m^2$
- 사용허가 기간 : 2023.5.11. ~ 2027.12.31.(약4년8개월)

○ 예상 감면액 : 316,173천원(월 5,710천원)

#### 나. 공유재산 사용료 면제 필요성

- 역세권 청년주택 입주 증가와 내실있는 관리 및 주거환경 조성을 위한 전담조직인 역세권청년주택 종합지원센터를 SH공사와 위수탁협약을 통해 운영하고 있음.
- 역세권청년주택 종합지원센터는 SH공사의 비영리 사업으로 서울시 사업자 및 입주자 지원 및 금융지원 업무를 포함하여 수행하고 있으며 관련 법령상 사용료 면제 요건을 충족하고 있으므로 사용료 면제가 타당함.

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 동의안은 용산구 한강로2가 역세권 청년주택 내 기부채납 받은 서울시 소유의 공공시설물을 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)가 ‘역세권청년주택 종합지원센터’로 사용함에 있어 4년 8개월간 행정재산에 대한 사용료 감면(면제)을 받기 위한 것으로 관련법령(붙임1)에 따라 시의회의 동의를 구하기 위해 제출되었음.
- 사용료 면제 대상은 토지와 건물이며, 건물은 커뮤니티시설 내 2층 일부로, 건물 연면적은 447.71 $m^2$ , 건물평가액은 18억 6,455만 2천원이고, 토지면적(대지지분)은 51.7 $m^2$ , 토지평가액은 8억 7,631만 5천원임. 법령과 조례에 근거<sup>1)</sup>하여 산출한 사용료 감면액은 연간 6,852만원임(월 571만원).

1) 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호  
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조제5항제3호  
「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제26조

**〈공유재산 심의사항 및 내역〉**

사업명	구분		내역			
	사업부서	심의사항	대상	수량	면적(㎡)	기준가격(천원)
역세권청년주택 종합지원센터 운영 주택정책실 전략주택공급과	사용료 (신규)	토지	1	51.7	876,315	21,908
		건물	1	447.71	1,864,552	46,614

**〈사업개요〉**

세부내용
<p>○ 용산주거안심종합센터 운영을 위한 사용료 감면</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 목적 및 용도 : 역세권청년주택 종합지원센터 운영</li> <li>- 위치 : 서울시 용산구 한강로2가 426외 1, 용산베르디움프렌즈커뮤니티시설 209,211호</li> <li>- 사용면적 : 〈토지〉 대지지분 51.7㎡ / 〈건물〉 447.71㎡</li> <li>- 당사자 : 〈허가〉 주택정책실 전략주택공급과 〈수허가자〉 서울주택도시공사</li> <li>- 허가기간 : '22.05.11 ~ '27.12.31 [약4년8개월] ※ 최초 허가일자 : '22.05.11</li> <li>- 무상사용기간 : '22.05.11 ~ '27.12.31 [약4년8개월]</li> <li>- 기준가격 : 〈토지〉 876,315천원 [㎡당 공시지가 16,950천원 × 면적 51.7㎡]                      〈건물〉 1,864,552천원 [㎡ 공사비원가 4,167천원 × 면적 447.71㎡]</li> <li>- 감면액 : 318,206천원 [재산 기준가격 × 요율(25/1,000)] × 4년 8개월 [부가세 제외]                      ※ 일할계산 시 산출된 금액임</li> <li>- 감면근거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조 제1항 제4호                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.</li> <li>4. 천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용·수익을 허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우</li> </ul>                     「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조 제5항 제3호                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제17조(사용료 감면) ⑤ 법 제24조제1항제4호에서 “천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용·수익을 허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</li> <li>3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 또는 지방공단의 비영리사업을 위한 경우</li> </ul> </li> </ul>

○ ‘역세권청년주택 종합지원센터(이하 “센터”)’는 역세권청년주택 사업자 컨설팅, 입주자 주거·금융지원 등 민간임대주택 운영 및 관리를 전담하는 청년주택 사업지원기관<sup>2)</sup>으로서(붙임2. 역세권청년주택 종합지원센터 개요), 서

2) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제14조(사업지원기관의 지정운영)

울시는 SH공사와 위수탁협약<sup>3)</sup>을 통해 2021년 5월부터 현재까지 운영하고 있음.

- 개소 당시 센터는 송파구 가든파이버라이프에 위치하고 있었으나 센터의 입지여건으로 인해 청년주택 현장관리에 어려움이 따르고, 다수의 입주(예정)자가 센터 이용에 불편함을 제기함에 따라 사업부서(전략주택공급과)는 이전 계획 방침<sup>4)</sup>을 수립한 후 이를 근거로 서울의 도심부 용산구에 위치한 청년주택(용산베르디움프렌즈)으로의 센터 이전을 추진하였음.
- 2023년 4월 7일 용산으로 이전을 마친 센터는 4월 7일부터 5월 10일까지는 사용료 681만원을 납부할 예정이고, 동의안이 의결된 이후 5월 11일부터 사용료 면제를 추진할 계획이며, 「공유재산 및 물품 관리법」상 사용허가기간은 5년 이내로 책정가능함에 따라, 이 동의안은 허가기간을 4년 8개월(2023.5.11.~2027.12.31.)로 정한 점에 있어 관련규정상 특이사항은 없음<sup>5)</sup>.

① 시장은 사업의 원활한 추진과 공공임대주택 공급 촉진을 위해 서울주택도시공사를 청년주택 사업지원기관으로 지정할 수 있다.

② 제1항에 따라 지정된 서울주택도시공사는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 역세권 사업(예정)대상지에 대한 청년주택 사업의 총괄지원
2. 사업계획 수립 시 기반시설 설치계획 등의 자문
3. 토지주의 사업 대행 및 사업성 분석
4. 공공기여에 따른 토지, 주택, 기여금 관리의 사무위임
5. 사업의 원활한 추진을 위한 재원조달, 투자유치, 자금 등 지원
6. 청년주택 사업의 영향 및 파급효과에 대한 모니터링, 지역활성화 사업추진 등
7. 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원
8. 임대료의 부과·징수 등의 업무 지원
9. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사항

3) 주택공급과장 방침

- 역세권 청년주택 종합지원센터 위수탁 계약 체결('21.2.22., 주택공급과-2409)

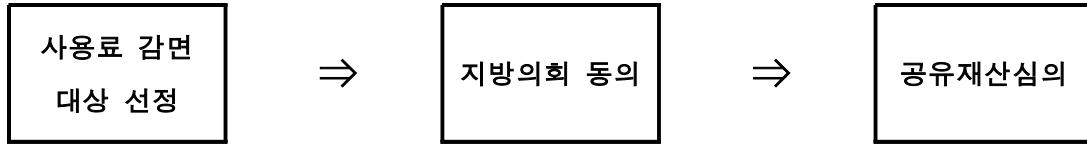
4) 주택정책실장 방침

- 서울시 도시재생지원센터 위탁종료에 따른- 사무 인계인수 및 후속 조치계획('22.12.8., 주거환경개선과-4277) : 용산 도시재생지원센터의 민간위탁 종료('22.12.31.)로 인한 행정재산을 역세권청년주택 종합지원센터로 활용 결정

- 역세권 청년주택 종합지원센터 이전 계획('23.2.7., 전략주택공급과-1544)

5) 「공유재산 및 물품 관리법」 제21조(사용허가기간) ① 행정재산의 사용허가기간은 사용허가를

〈무상사용허가 절차도〉



- 종합하면, SH공사는 서울시 관내 역세권 청년주택 사업자 및 입주자 지원, 주거비지원 사업 운영 및 금융지원 상담 업무를 포함하여 청년주택 사업지원기관의 역할을 수행하고 있으므로, SH공사가 비영리사업인 역세권청년주택 종합지원센터 운영 등을 위해 공유재산을 공용으로 활용하고자 사용료 감면(면제)를 요청한 사항은 관계 법령 및 조례에서 정한 요건을 충족하므로 이 동의안에 따른 사용료 면제는 적정하다고 사료됨.

의안심사지원팀장 김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] 역세권청년주택 종합지원센터 개요(p.8)

[붙임3] 공유재산(시설) 현황(p.9)

■ 「공유재산 및 물품 관리법」

**제21조(사용허가기간)** ① 행정재산의 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다. 다만, 제7조제2항제1호의 경우에는 무상사용을 허가받은 날부터 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 하되, 그 기간은 20년(이하 이 조에서 “총 사용가능기간”이라 한다)을 넘을 수 없다.

② 지방자치단체의 장은 제20조제2항제1호에 따라 수의의 방법으로 한 사용허가는 사용허가기간이 끝나기 전에 제1항 본문의 사용허가기간의 범위 내에서 사용허가를 갱신할 수 있다. 다만, 수의의 방법으로 사용·수익할 수 있는 경우가 아니면 한 차례만 갱신할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항의 적용을 받지 아니하는 자에 대하여도 1회로 한정하여 5년의 범위에서 사용허가를 갱신할 수 있다. 다만, 제7조제2항제1호의 경우에는 총 사용가능기간 내에서 1회로 한정하여 10년의 범위에서 갱신할 수 있다.

④ 지방자치단체의 장은 사용허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사용허가기간을 연장할 수 있다. 이 경우 연장하는 사용허가기간은 다음 각 호의 사유로 사용·수익하지 못한 기간의 범위로 한다.

1. 재난(「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호의 재난을 말한다. 이하 같다)으로 피해를 본 경우
2. 해당 지방자치단체의 귀책사유로 그 재산의 사용에 제한을 받은 경우

⑤ 제2항 및 제3항에 따라 사용허가를 갱신받으려는 자 또는 제4항에 따라 사용허가기간을 연장받으려는 자는 사용허가기간이 끝나기 1개월 전에 지방자치단체의 장에게 사용허가의 갱신 또는 사용허가기간의 연장을 신청하여야 한다.

**제24조(사용료의 감면)** ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용허가를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.

1. 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 행정재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우
2. 제7조제2항제1호에 따라 행정재산으로 할 목적으로 기부를 받아들인 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용허가하는 경우
3. 건물 등을 신축하여 기부채납을 하려는 자가 신축기간에 그 부지를 사용하는 경우
4. 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

## ■ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

### 제17조(사용료 감면)

⑤ 법 제24조제1항제4호에서 “천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 천재지변이나 그 밖의 재해를 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가를 하는 경우
2. 지방자치단체가 시행하는 사업을 위하여 이전하는 공익시설의 소유자가 그 공익시설과 직접 관련된 재산을 그 공익시설을 이전하는 기간 동안 사용하려는 경우
- 2의2. 해당 지방자치단체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리 사업을 위한 경우
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 또는 지방공단의 비영리사업을 위한 경우
4. 제13조제3항제8호 및 제14호에 해당하여 수의의 방법으로 사용허가를 하는 경우

## ■ 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」

### 제26조(대부료의 요율)

④ 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 25 이상으로 한다.

1. 공용·공공용으로의 사용을 위한 경우
2. 취락구조개선 사업을 위한 대부인 경우
3. 삭제 <2011.1.13>
4. 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호의 문화시설을 「민법」 제39조에 따른 영리법인 또는 개인이 운영하는 경우
5. 「초·중등교육법」 제3조에 따른 사립학교와 「평생교육법」 제31조제2항에 따른 학교형태평생교육시설이 교육활동 목적으로 시유재산을 사용하는 경우

■ 추진근거

- 「역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제14조(사업지원기관의 지정운영)
- 역세권 청년주택 종합지원센터 위수탁 계약 체결(주택공급과-2409('21.2.22.))

■ 센터개요

- 센터명 : 역세권청년주택 종합지원센터
- 추진방식 : 위·수탁계약을 통한 위탁사업
- 위탁법인 : 서울주택도시공사(SH)
- 소재지 : 용산구 한강로2가 426외 1, 용산베르다움프렌즈커뮤니티시설 209,211호
- 인력구성 : 총 6명(일반직 2명, 사무기술전문가 4명)
- 운영기간 : 2021. 5. 17. ~ 계속

■ 주요업무

- 사업자 컨설팅 및 입주자 지원 (입주안내, 민원처리 등)
- 입주자 만족도 조사, 자격요건 검증 등 민간임대주택 운영 및 관리
- 역세권 청년주택 운영관리 메뉴얼 제작 및 운영





### 붙임3

## 공유재산(시설) 현황

### ■ 역세권 청년주택 종합지원센터 운영을 위한 사용료 감면 대상 공유재산

- 위 치 : 서울시 용산구 한강로2가 426외 1, 용산베르디움프렌즈커뮤니티시설 209,211호
- 사 용 면 적 : <토지> 대지지분 51.7㎡ / <건물> 447.71㎡
- 당 사 자 : <허가> 주택정책실 전략주택공급과 <수허가자> 서울주택도시공사

#### 투시도



#### 위치도(원거리)

#### 위치도(근거리)



#### 지적도

