

# 서울특별시 공유재산에 대한 용산주거안심종합센터 사용료 면제 동의안 검 토 보 고

의 안 번 호	3222
------------	------

2022. 06. 13.  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2022. 5. 25. 서울특별시시장 제출 (2022. 5. 27. 회부)

## 2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제 17조제5항제3호에 의거, 「지방공기업법」에 따른 지방공사인 서울주택도시공사가 비영리사업인 ‘용산주거안심종합센터’를 운영하는 경우로 사용료 면제를 추진하고자 시의회 동의를 얻으려는 것임.

## 3. 주요내용

### 가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소 재 지 : 용산구 백범로99길 40, 207호(한강로2가, 용산베르디움 프렌즈커뮤니티시설)
- 사 용 자 : 서울주택도시공사
- 사용허가 면적 : 토지 13.39㎡, 건물 연면적 115.96㎡
- 사용허가 기간 : 2022.4.1. ~ 2026.12.31.(4년9개월)

○ 예상 감면액 : 36,387천원(월 638천원)

#### 나. 공유재산 사용료 면제 필요성

○ SH공사 설립 목적인 시민 주거 생활 안정 및 복지 향상에 초점을 맞춰 흩어져 있는 주거복지 서비스를 SH공사에서 통합하여 원스톱으로 제공할 수 있는 주거안심종합센터 사업을 추진하고 있음.

○ 주거안심종합센터 사업은 SH공사의 비영리 사업으로 서울시 주거복지센터 운영 사무를 포함하여 수행하고 있으며 관련 법령상 사용료 면제 요건을 충족하고 있으므로 사용료 면제가 타당함.

#### 4. 검토의견

○ 이 동의안은 용산구 한강로2가 역세권 청년주택 내 기부채납 받은 공공 시설물을 서울주택도시공사(이하 'SH공사')가 용산주거안심종합센터로 사용함에 있어 4년 9개월간 행정재산에 대한 사용료 감면(면제)을 받기 위한 것으로, 2022년 제3차 공유재산심의회('22.5.10.) 심의결과(조건부 적정) 및 관계법령에 따라 의회의 동의를 구하기 위해 제출되었음.

#### 2022년 제3차 공유재산심의회 심의결과

○ 본 건은 서울주택도시공사(SH)가 용산주거안심종합센터 운영 등 해당 사유재산(행정재산)을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 활용하고자 사용료를 감면하는 사항으로, '22년 제3차 공유재산심의회('22.5.10.) 심의결과 '**조건부 적정**' 의견을 득함.

〈조건사항〉 시의회 동의 절차를 거쳐 사용료 감면을 추진할 것.

○ 사용료 면제 대상은 토지와 건물이며, 건물은 커뮤니티시설 내 2층 일부로, 건물 연면적은 115.96 $m^2$ , 건물평가액은 1억 2,485만 원이고, 토지면적(대지지분)은 13.39 $m^2$ , 토지평가액은 1억 8,157만 원임. 법령과 조례에 근거<sup>1)</sup>하여 산출한 사용료 감면액은 연 766만 원임(월 63만 8천 원).

사업명	구분		내역			
	심의사항	대상	수량	면적(m <sup>2</sup> )	기준가격(천원)	감면액(천원)
용산주거안심종합센터 운영 (용산구 한강로2가 426, 207호)	사용료 [신규]	토지	1	13.39	181,568	4,539
		건물	1	115.96	124,852	3,121

**세 부 내 용**

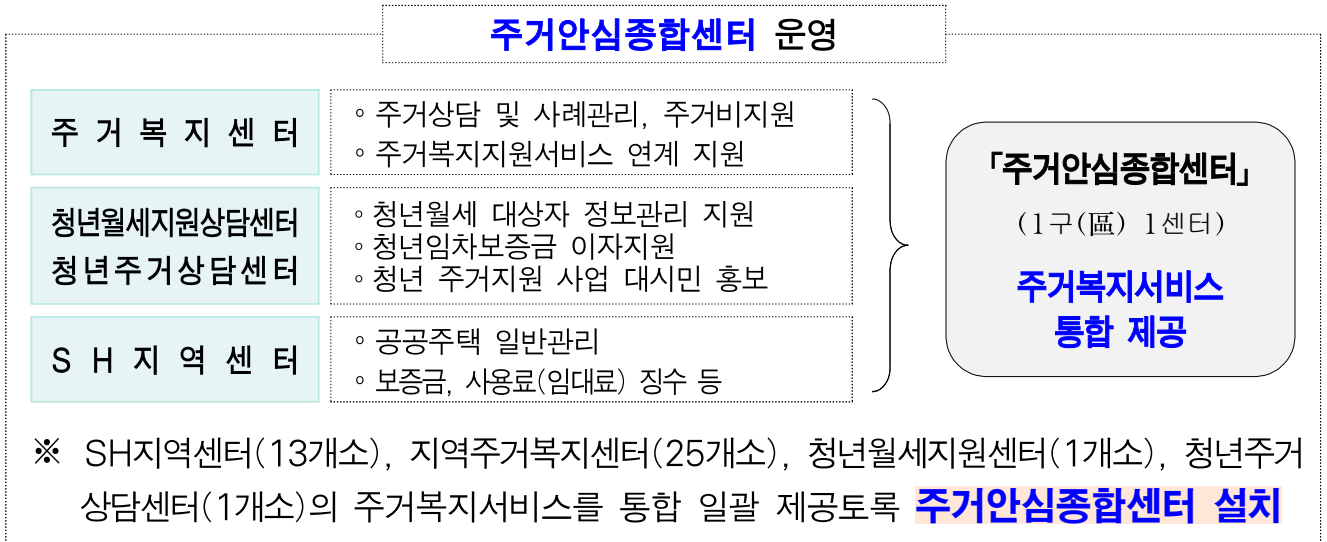
○ 용산주거안심종합센터 운영을 위한 사용료 감면

- 목적 및 용도 : 용산주거안심종합센터 운영
- 위 치 : 서울시 용산구 한강로2가 426외 1, 용산베르디움프렌즈커뮤니티시설 207호
- 사 용 면 적 : <토지> 대지지분 13.39m<sup>2</sup> / <건물> 115.96m<sup>2</sup>
- 당 사 자 : <허가> 주택정책실 주택정책과 <수허가자> 서울주택도시공사
- 허 가 기 간 : '22.04.01 ~ '26.12.31(4년 9개월) ※ 최초 허가일자 : '21.06.01
- 무상사용기간 : '22.04.01 ~ '26.12.31(4년 9개월)
- 기 준 가 격 : <토지> 181,568천원 [m<sup>2</sup>당 공시지가 13,560천원 × 면적 13.39m<sup>2</sup>]  
<건물> 124,852천원 [시가표준액 6,040,587천원 × 115.96/5,610.33]
- 감 면 액 : 연간 7,660천원 [토지·건물 기준가격 × 요율(25/1,000)]
- 감 면 근 거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조 제1항 제4호
  - 제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용허가를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.
    - 4. 천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조 제5항 제3호
  - 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.
    - 3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 또는 지방공단의 비영리사업을 위한 경우
- 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제26조 제4항 제1호
  - 제26조(대부료의 요율) ④ 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산 평정가격의 1,000분의 25 이상으로 한다.
    - 1. 공용·공공용으로서의 사용을 위한 경우

○ 주거안심종합센터는 기존 주거복지센터의 민간위탁 종료('22.3.31.)에 따라 금년 4월부터 SH공사 대행을 통해 각 지역주거복지센터(25개소), 청

1) 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조 제1항 제4호  
 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조 제5항 제3호  
 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제26조

년월세지원상담센터(1개소), 청년주거상담센터(1개소), SH지역센터(13개소)의 주거복지서비스를 통합하여 일괄 제공하는 기능을 수행하고 있음<sup>2)</sup>.



○ 주거안심종합센터 사업은 SH공사의 비영리사업으로 공사는 법령에 근거하여 서울시 주거복지센터 운영 사무를 포함하여 대행하고 있으므로<sup>3)4)</sup>, SH공사가 용산주거안심종합센터 운영 등을 위해 공유재산을 공용으로 활용하고자 사용료 감면(면제)을 요청한 사항은 관계 법령 및 조례에서

2) SH공사 5대 혁신방안 발표('21.11.9.), SH공사 혁신 추진계획 수립('21.12.20.)

3) 「서울특별시 주거 기본 조례」 제20조(주거복지센터의 기능) ② 지역센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.

1. 법 제22조제1항 및 영 제14조제1항에 관한 사항
2. 주거복지 정보제공, 주거복지통합시스템을 활용한 상담 및 사례관리
3. 주거복지 사각지대 해소를 위한 서비스 제공
4. 주거취약계층에 대한 주거비 지원
5. 주거취약계층 및 지역주민 등에 대한 주거복지 교육
6. 지역 주거복지 네트워크 구축 운영
7. 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원
8. 지역 주거 취약계층의 실태조사
9. 긴급히 주거지원이 필요한 가구의 발굴 및 지원
10. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항

4) 대행사무: 중앙(1개소) 및 지역주거복지센터(25개소) 기능

- 「주거기본법」 제22조 제1항 및 동법 시행령 제14조 제1항, 「서울특별시 주거 기본 조례」에 명시되어 있는 사업
- 1인가구 주택관리서비스 및 (서울특별시 및 국토교통부) 주거취약계층 주거상향 지원사업
- 임대료, 수리수선, 계약해지 등 청년 주거문제 상담 서비스 및 교육
- 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사업

※ 「서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제22조에 따라 시장의 승인을 받아 대행사무의 일부를 제3자에게 시행하게 할 수 있음.

정한 요건을 충족하므로 적정성과 필요성이 인정됨.

- 「공유재산 및 물품 관리법」은 사용허가기간을 5년 이내로 정하고 있  
고<sup>5)</sup>, 법령의 범위 내에서 허가기간을 4년 9개월(2022.4.1.~2026.12.31.)  
로 정한 점에 있어 특이사항은 없음.
- 다만, 최초 사용시기('22.4.1.)가 공유재산심의회 심의('22.5.10.) 및 시  
의회 동의시점('22.6.) 보다 앞서게 되므로, 비록 법령에서 정한 SH공사  
의 비영리 사업을 위한 사용료 면제 조건에 해당한다 하더라도 일부 기  
간은 의회의 동의 없이 사용료를 면제받게 되는 셈이므로, 사용료 면제  
를 소급 적용받을 수 있는지 여부에 대한 법적논란과 함께 先사용 後사  
용료 면제 방식의 적정성 문제가 제기될 수 있음.
- 따라서, 향후 무상사용허가 업무를 처리함에 있어 「공유재산 및 물품  
관리법」에서 정한 절차에 따라 무상사용허가 전에 일련의 사전절차를  
거치도록 유념해야 할 것임.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최지현
연 락 처	02-2180-8216
이 메 일	cjh1786@seoul.go.kr

5) 「공유재산 및 물품 관리법」 제21조(사용허가기간) ① 행정재산의 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다.

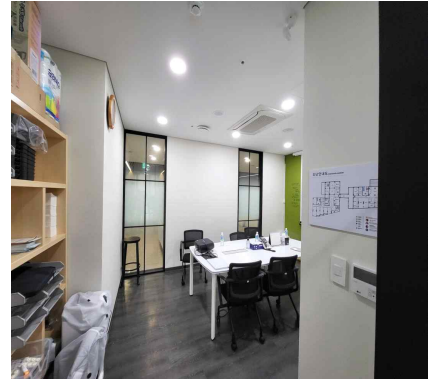
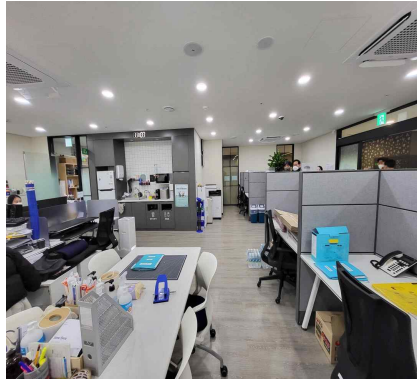
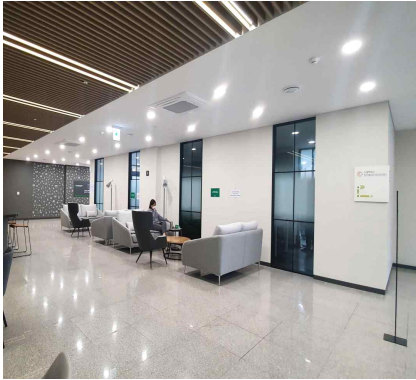
# 붙임

# 공유재산(시설) 현황

## ○ 용산주거안심종합센터 운영

- 위 치 : 서울시 용산구 한강로2가 426외 1, 용산베르디움프렌즈커뮤니티시설 207호
- 사 용 면 적 : <토지> 대지지분 13.39㎡ / <건물> 115.96㎡
- 당 사 자 : <허가> 주택정책실 주택정책과 <수허가자> 서울주택도시공사

## 현장사진



위치도(원거리)

위치도(근거리)



지적도

참고사진

