

서울특별시 공유재산에 대한 용산주거안심종합센터 사용료 면제 동의안

심 사 보 고

의안 번호	3592
----------	------

2026. 4. 23.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2026. 3. 30. 서울특별시시장 제출
- 회부일자: 2026. 3. 31.
- 상정 및 의결일자
 - 제335회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2026. 4. 23. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최진석 주택실장)

1. 제안이유

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

2. 주요내용

가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소 재 지 : 용산구한강로2가429외1필지호반써밋에이디션611호, 612호, 613호
- 사 용 자 : 서울주택도시개발공사
- 사용허가 면적 : 토지 35.4215 m^2 , 건물 연면적 521.5901 m^2
- 사용허가 기간 : 2026.5.11. ~ 2031.5.10.(5년)
- 예상 감면액 : 271,690천원(월 4,528천원) ※ 1차년도 : 54,338천원

나. 공유재산 사용료 면제 필요성

- 서울주택도시개발공사의 설립 목적인 시민 주거 생활 안정 및 복지 향상에 초점을 맞춰 흩어져 있는 주거복지 서비스를 SH에서 통합하여 원스톱으로 제공할 수 있는 주거안심종합센터 사업을 추진하고 있음.
- 주거안심종합센터 사업은 SH의 비영리 사업으로 서울시 주거복지센터 운영 사무를 포함하여 수행하고 있으며 관련 법령상 사용료 면제 요건을 충족하고 있으므로 사용료 면제가 타당함.

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 동의안은 현재 운영 중인 용산주거안심종합센터(용산베르디움프렌즈, 115.96 m^2)의 공간을 확장하기 위해 신규로 발생하는 기부채납시설(호반써밋에이디션, 521.59 m^2 , 증405.63)로 이전하고자 하는 것으로, 서울특별시장이 신규 시설에 대해 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 “공유재산법”) 제20조제2항제1호1)에 따른 사용을 허가²⁾하고, 해당 사용료를

1) 「공유재산법」 제20조(사용허가) ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 사용허가를 하려면 일 반입찰로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의(隨意)의 방법으로 허가할 수 있다.

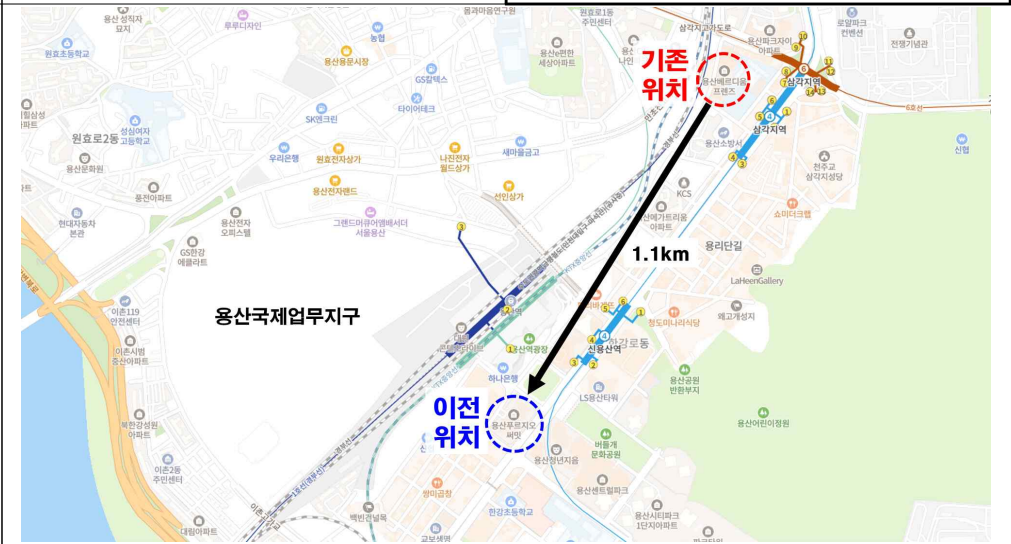
1. 허가의 목적·성질 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령*으로 정하는 경우
* (영 제13조제3항제5호) 법 제24조제1항 또는 그 밖의 다른 법률에 따라 사용료 면제의 대상이 되는 자에게 사용허가를 하는 경우

2) 2026년 제2차 공유재산심의위원회 심의 결과('26.3.12.) : 조건부 적정

면제해주기 위하여 같은 법 제24조제1항제4호3)에 따라 시의회 동의
를 받고자 하는 사항임.

구분	기존	신규
건물명	용산베르디움프렌즈	호반써밋에이디션
소재지	용산구 한강로2가 426외	용산구 한강로2가 429외
호수	제2층 207호	제6층 611호~613호
건축연면적	115.96㎡	521.59㎡ (증405.63)
사용허가기간	'22.4.1.~'26.12.31.(4년9개월)	'26.5.11.~'31.5.10.(5년)

위치도



○ ‘용산주거안심종합센터’는 「서울특별시 주거 기본 조례」 제19조4)에 따

<조건사항> 지방공사에서 비영리사업을 하는 경우 「공유재산 및 물품관리법」 제24조제1항제4호 및 동법 시행령 제17조제5항제3호에 따라 지방의회가 동의해야만 사용료 감면이 가능하므로 **시의회 동의 절차를 거쳐 사용료 감면을 추진해야 함.**

- 3) 「공유재산법」 제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용허가를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.
 - 4. 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가하는 경우 등 대통령령*으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우
 - * (영 제17조제5항제3호) 「지방공기업법」에 따른 지방공사 또는 지방공단의 비영리사업을 위한 경우
- 4) 「주거기본법」 제22조(주거복지센터) ① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거복지센터를 둘 수 있다.
 - 1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담
 - 2. 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원
 - 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
 ② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.

「서울특별시 주거 기본 조례」

른 지역 주거복지센터로 임대관리, 시설물 유지보수 및 주거상담 등 주거 복지서비스를 수행하고 있음. 그러나 현재 센터 면적은 115.96㎡로 현 원 11명(센터장1, 팀원10)이 근무하기에는 협소하여5), 이번 이전을 통해 총 521.59㎡ 규모의 공간을 확보함으로써 업무환경 개선과 대시민 주거 서비스 수준을 향상하려는 취지로 이해됨.

〈 호반써밋에이디션 사용예정 상세면적 〉

호 수	계약면적	전용면적	공용면적				
			소계	주차장	기타공용부, 창고 등	기계/전기실 등	계단실 복도, 화장실등
계	521.59	239.05	282.54	98.57	63.96	30.65	89.37
611호	132.36	60.66	71.70	25.01	16.23	7.78	22.68
612호	260.50	119.39	141.11	49.23	31.94	15.31	44.63
613호	128.73	59.00	69.73	24.33	15.79	7.56	22.06

- 이번 공유재산 사용허가 기간은 공유재산법 제21조6)에 따른 최대범위인 5년('26.5.11.~'31.5.10.)인 것으로 확인되며, 사용료는 토지 및 건물 가액을 기준으로 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제26조제5항7)에 따른 사용료를 연 2.5%로 적용 시 5년간 총 2억 7,169만원

제19조(주거복지센터의 설치) 시장은 법 제22조에 따라 주거복지사업의 원활하고 지속적인 추진을 위하여 서울특별시 중앙주거복지센터(이하 "중앙센터"라 한다.)와 지역별 주거복지센터(이하 "지역센터"라 한다.)를 설치할 수 있다.

제21조(관리 및 운영) ① 시장은 영 제14조제3항에 따라 중앙센터 및 지역센터의 설치·운영을 서울특별시 서울주택도시개발공사 또는 주거복지 관련 법인이나 단체에 위탁할 수 있다.

5) 동일하게 11명이 근무하는 중앙주거복지센터의 경우 611.23㎡임.

※ 현재 사용 중인 115.96㎡는 SH주거안심종합센터 표준 평면 및 설계 기준상 필수공간 513.5㎡ 중 사무공간(회의실제외) 212㎡에도 미달되는 실정임(검토보고서 붙임4 참조)

6) 「공유재산법」 제21조(사용허가기간) ① 행정재산의 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다. (단서 생략)

7) 「서울시 공유재산 및 물품 관리 조례」

제22조(일반재산 대부 등의 준용) 행정재산 사용료의 요율, 일시사용허가, 전세금의 평가 등 그 밖에 사용허가에 대한 사항은 제23조부터 제35조까지의 규정을 준용하고, 교환차금을 한꺼번에 전액을 납부하기 곤란한 경우에는 제36조의2를 준용한다.

제26조(대부료의 요율) ⑤ 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 25 이상으로 한다.

1. 공용·공공용으로서의 사용을 위한 경우

(연 5,434만원)이 면제될 것으로 예상됨.

〈 호반써밋에이디션 사용료 산정내역 〉

구 분	사용면적	기준가격*	사용료율	연간사용료	총사용료(5년)
계		2,173,524천 원	2.5%	54,338천 원	271,690천 원
토 지	35.4215㎡	1,294,656천 원	2.5%	32,366천 원	161,830천 원
건 물	521.5901㎡	878,868천 원	2.5%	21,972천 원	109,860천 원

* (토지) ㎡당 개별공시지가 36,550천원 × 면적, (건물) 시가표준액

- 서울시는 주거안심종합센터⁸⁾의 주민 접근성과 주거복지서비스 제공 환경을 개선하기 위하여 신규 기부채납시설의 확보와 이전⁹⁾을 지속 추진하고 있는데, 해당 사업이 시민 주거안정 및 복지 증진이라는 공익적 목적을 갖는 점 등을 고려할 때 사용료 면제의 필요성이 인정된다 하겠음.
- 추가적으로, 다양한 복지 기능과의 결합 및 연계가 가능하도록 동주민센터, 어르신 시설, 행정타운, 디지털동행플라자 등에 입지하는 방안도 적극 검토할 필요가 있음.
- 다만, 공공임대주택 임차인 및 주거상담 이용자 등을 대상으로 이전 사실을 적극 홍보함으로써 주민들이 이용에 혼선이나 불편이 생기지 않도록 조치할 필요가 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

8) 현재 서울시 내 중앙센터 1개소, SH지역센터 19개소가 있음.

* 단, 서울시-SH 위수탁사업인 주거상담소는 25개소로, SH지역센터 직영 9개소, 위탁 16개소임.

9) 제333회 정례회 상임위 원안결(’25.11.24.)

1. (3348)서울특별시 공유재산 구로주거안심종합센터 사용료 면제 동의안
2. (3349)서울특별시 공유재산 중랑주거안심종합센터 사용료 면제 동의안

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음