

서울특별시 공유재산 역세권청년주택 종합지원센터
사용료 면제 동의안
심 사 보 고

의 안 번호	689
-----------	-----

2023. 04. 27.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2023. 3. 29. 서울특별시청 제출
2. 회부일자: 2023. 4. 3.
3. 상정 및 의결일자
 - 제318회 임시회 제3차 주택공간위원회 (2023. 4. 27. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (한병용 주택정책실장)

1. 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.

2. 주요내용

가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소재지 : 용산구 백범로99길 40, 209호, 211호(한강로2가, 용산베

르디움프렌즈 102동)

- 사 용 자 : 서울주택도시공사
- 사용허가 면적 : 토지 $51.70m^2$, 전용면적 $447.71m^2$
- 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.

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

- 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(검토보고서 붙임1)에 따라 시의회의 동의를 구하기 위해 제출되었음.
- 사용료 면제 대상은 토지와 건물이며, 건물은 커뮤니티시설 내 2층 일부로, 건물 연면적은 $447.71m^2$, 건물평가액은 18억 6,455만 2천원이고, 토지면적(대지지분)은 $51.7m^2$, 토지평가액은 8억 7,631만 5천원임. 법

령과 조례에 근거¹⁾하여 산출한 사용료 감면액은 연간 6,852만원임(월 571만원).

〈공유재산 심의사항 및 내역〉

사업명	구분		내역			
	사업부서	심의사항	대상	수량	면적(m ²)	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〉

세 부 내 용
<p>○ 용산주거안심종합센터 운영을 위한 사용료 감면</p> <ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 역세권청년주택 종합지원센터 운영 - 위 치 : 서울시 용산구 한강로2가 426외 1, 용산베르디움프렌즈커뮤니티시설 209,211호 - 사 용 면 적 : 〈토지〉 대지지분 51.7m² / 〈건물〉 447.71m² - 당 사 자 : 〈허가〉 주택정책실 전략주택공급과 〈수허가자〉 서울주택도시공사 - 허 가 기 간 : '22.05.11 ~ '27.12.31 [약4년8개월] ※ 최초 허가일자 : '22.05.11 - 무상사용기간 : '22.05.11 ~ '27.12.31 [약4년8개월] - 기 준 가 격 : 〈토지〉 876,315천원 [m²당 공시지가 16,950천원 × 면적 51.7m²] 〈건물〉 1,864,552천원 [m² 공사비원가 4,167천원 × 면적 447.71m²] - 감 면 액 : 318,206천원 [재산 기준가격 × 요율(25/1,000)] × 4년 8개월 [부가세 제외] ※ 일할계산 시 산출된 금액임 - 감 면 근 거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조 제1항 제4호 <ul style="list-style-type: none"> - 제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다. 4. 천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용·수익을 허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우 <p>「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조 제5항 제3호</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 또는 지방공단의 비영리사업을 위한 경우

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

- ‘역세권청년주택 종합지원센터(이하 “센터”)’는 역세권청년주택 사업자 컨설팅, 입주자 주거·금융지원 등 민간임대주택 운영 및 관리를 전담하는 청년주택 사업지원기관²⁾으로서(검토보고서 붙임2. 역세권청년주택 종합지원센터 개요), 서울시는 SH공사와 위수탁협약³⁾을 통해 2021년 5월부터 현재까지 운영하고 있음.
- 개소 당시 센터는 송파구 가든파이브라이프에 위치하고 있었으나 센터의 입지여건으로 인해 청년주택 현장관리에 어려움이 따르고, 다수의 입주(예정)자가 센터 이용에 불편함을 제기함에 따라 사업부서(전략주택공급과)는 이전 계획 방침⁴⁾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

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

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)

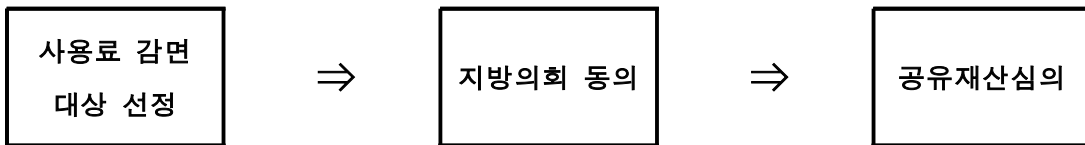
4) 주택정책실장 방침

- 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)

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 없음⁵⁾).

〈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.

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

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 공유재산 역세권청년주택 종합지원센터 사용료 면제 동의안

의안 번호	689
----------	-----

제출년월일 : 2023년 3월 29일
제출자 : 서울특별시장

1. 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.

2. 주요내용

가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소재지 : 용산구 백범로99길 40, 209호, 211호(한강로 2가, 용산베르디움프렌즈 102동)
- 사용자 : 서울주택도시공사
- 사용허가 면적 : 토지 51.70㎡, 전용면적 447.71㎡
- 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.

3. 참고사항

가. 관계법령

- 공유재산 및 물품 관리법 제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.
- 4. 천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용·수익을 허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우
- 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제17조(사용료 감면)제5항 3. 지방공기업법에 따른 지방공사의 비영리사업을 위한 경우

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 전략주택공급과 청년주택운용팀 김대욱 (☎2133-6299)