

서울특별시의회  
제335회 임시회

의안번호  
3591

서울특별시 공유재산에 대한 서울시복지재단  
사용료 면제 동의안

검 토 보 고 서



2026. 4. 21.

보건복지위원회  
수석전문위원

## 【서울특별시시장 제출】

의안번호 3591

### I. 동의안 개요

#### 1. 제출경위

가. 제출자 : 서울특별시시장

나. 발의일자 : 2026년 3월 30일

다. 회부일자 : 2026년 3월 31일

#### 2. 제안이유

- 서울특별시 공유재산인 서울잇다플레이스 건물 전체를 서울특별시 출연기관인 서울시복지재단이 무상 사용할 수 있도록 「공유재산 및 물품관리법」 제24조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항 제2의2호에 따라 사용료 면제에 대한 시의회 동의를 얻으려는 것임.

#### 3. 주요내용

가. 공유재산(서울잇다플레이스) 현황

- 주소: 서울시 성동구 성수동1가 723 서울숲아이파크리버포레 제 218동 제2층 제공공청사1호(성동구 왕십리로 135)
- 규모: 지상 2층(건축연면적 2,422.75㎡, 전용면적 948.3695㎡)
- 재산관리관: 고독대응과장

## 나. (서울시복지재단) 공유재산 사용 개요

- 허가기간 : ' 26. 4. 13.~' 31. 4. 12. (5년)
- 무상사용기간 : ' 26. 5. 13.~' 31. 4. 12. (4년 11개월)
- 예상감면액 : 총 3,350백만원
- 사용목적 : 공공·공공용 사용(서울잇다플레이스 조성 및 운영)

## 다. 공유재산 사용료 면제 필요성

- 市 출연기관이 비영리사업을 수행하는 경우 공유재산 사용료 면제 가능
  - 서울시복지재단은 서울특별시 출연기관이며, 서울시복지재단이 서울잇다플레이스에서 수행하는 사업은 정관에 따른 목적사업(복지사업)으로서 비영리사업에 해당
  - 市 출연기관 비영리사업은 공유재산심의회 심의 및 시의회 동의 절차 이행할 경우 「공유재산법」 제24조 등에 따른 사용료 감면이 가능함
- 조세 절감, 행정 및 회계 비효율 방지(개선)를 위해 사용료 감면 필요
  - 재단에 공유재산 사용료를 부과(징수)할 경우 사용료만큼의 복지실 세출(출연금) 증액이 필요하며, 사용료만큼 세입도 함께 증액되는 구조임
  - 조세 지출 절감\*, 행정·회계 비효율 개선을 위해 재단 사용료 면제 추진 바람직

\* 불필요한 세입·세출의 상계(相計)가 지속됨에 따라 국세(부가가치세) 지출 부담 증가

#### 4. 참고사항

가. 관계법령: 「공유재산 및 물품관리법」 제24조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항제2의2호

나. 예산조치: 서울시복지재단 출연금(임차료) 예산변경

다. 합 의: 해당사항 없음

라. 기 타

- 시의회 동의(4.30.) 및 공유재산심의회 심의(5.7.) 후 사용료 면제
- 절차상 시의회 동의 및 공유재산심의회 심의의 순서는 무관하며, 동시 진행하여 매월 사용료(57백만원) 추가 예산편성을 방지하고자 함

## II. 검토의견 (수석전문위원 윤혜숙)

### 1 동의안의 개요

- 본 동의안은 서울시 공유재산인 서울잇다플레이스 건물에 대해, 서울특별시 출연기관인 서울시복지재단이 공익적 목적의 사업수행을 위하여 공용 및 공공용으로 무상사용하고자 하는 것으로, 「공유재산 및 물품관리법(이하 ‘공유재산법’)」 제24조제1항제4호 및 같은법 시행령 제17조제5항제2의2호에 근거하여 사용료 면제에 관한 시의회의 동의를 얻고자 제출된 것임.

### 2 동의안의 주요내용 검토

#### 가. 사용료 면제의 동의대상

- 서울특별시 공유재산인 서울잇다플레이스는 독섬주변지역 특별계획구역(성동구 성수동1가)에 위치하고 있으며, 서울시는 공공기여 기부채납의 형태로 해당 공간을 취득한 것으로 확인됨.
- 「공유재산법」 제2조제1항에서는 공유재산을 지방자치단체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 재산으로 정의함.

#### ※ 잇다플레이스 공간 개요

- 주 소 : 성동구 성수동1가 723 서울숲아이파크리버포레 제218동 제2층 제공공청사 1호(성동구 왕십리로 135)
- 취득 유형: 공공기여 기부채납 ( '25.11월말 준공 후 취득)

- 취득 규모: 대지면적 345.16㎡, 연면적 2,463.08㎡
- 취득 경위
  - 서울시 도시·건축 공동위원회 수권소위원회 : ' 16.9.9
  - 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시(공공청사) : '16.11.10.
  - 서울시 건축위원회 심의 : '18.9.18.
  - 조합설립인가 : '19.5.15.
  - 사업시행계획인가 : '21.3.9.
  - 조합-市-복지재단 공공기여 시설 입주 사전협의 완료: '24.10~11월
  - 공공기여 시설조성 세부용도 변경협의 완료 : '24.11.8.  
(시니어 일자리지원센터→서울잇다플레이스-고독대응과)
  - 시설물 준공완료(조합) : '25.11.27.
  - 보존등기(조합) 및 소유권 이전(조합→市) 등기 완료 : '26.2.13.

- 시설사용 허가기간은 2026년 4월 13일부터 2031년 4월 12일까지 총 5년이며, 무상사용기간은 공유재산심의회 및 시의회의 의결을 거친 2026년 5월 13일부터 2031년 4월 12일까지 4년 11개월임.
- 산출된 해당 건물의 사용료는 다음 표와 같으며, 동의안에 따른 향후 5년간 사용료 감면액은 총 3,350백만원임.

**<표> 잇다플레이스 유상사용료 산출내역**

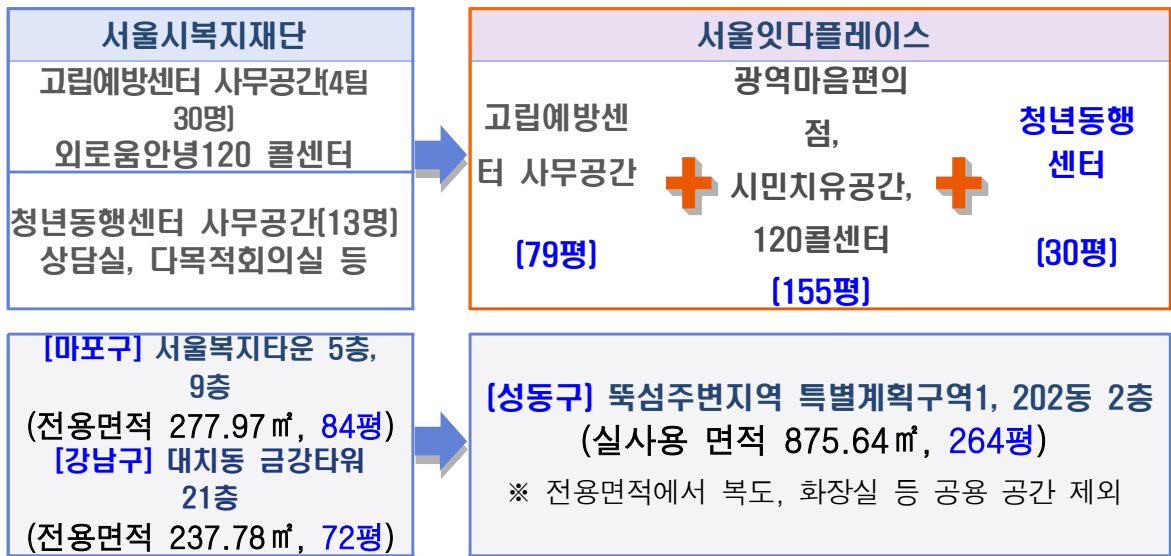
구분	1개월 사용료	건물재산가액(A)	건물시가표준액(B)	부지가액(C)
총액	56,778,750원	27,253,801,626원	2,784,026,626원	24,469,775,000원
산식	$A \times 2.5\%(\text{요율}) / 12\text{개월}$	B+C		$2,422.75\text{m}^2(\text{면적}) \times 10,100\text{천원}(\text{개별공시지가})$

## 나. 서울잇다플레이스 개요

- 서울시복지재단은 서울특별시의 출연기관으로, 향후 서울시 공유재산인 해당 건물을 활용해 정관에 따른 목적사업인 복지사업을 수행할 예정임.

### ※ 잇다플레이스 공간 운영계획(안)

- 공간명 : 서울잇다플레이스
- 위 치 : 서울특별시 성동구 성수동 1가 671-179번지(서울숲아파트리버포레 2차 2층)
- 공간규모 : 전용면적 978.33㎡ (295.94평)
- 운영주체 : 서울시복지재단 고립예방센터
- 주요기능 변화
  - 고립예방센터(외로움예방120콜센터 포함) 이전, 광역마음편의점 및 시민치유공간 조성
  - 現청년동행센터(강남)를 서울잇다플레이스(성동) 공간으로 동시(전체) 이전



### < 청년동행센터 개요 >

- ▶ 설치시기 : 2022년 12월 (청년특화 광역센터 기능 수행)
- ▶ 인력구성 : 총 13명 (팀장1, 상담관9, 행정3) ※ '26.3월 현재기준
- ▶ 소재지 : 강남구 테헤란로 410 금강타워 4층(선릉역 1번 출구 20m)
- ▶ 임차면적 : 449.58㎡(136평), 전용면적 : 237.78㎡(71.9평) \* 사무실, 교육장 등 포함

## 다. 사용료 면제의 타당성 검토

### ① 행정재산으로서 사용료 면제의 타당성

- 서울잇다플레이스는 공유재산법 제5조제2항제2호<sup>1)</sup>에 따른 공공용재산으로 지방자치단체가 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산에 해당하며, 동법 제20조에서는 지방자치단체장이 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있도록 규정하고 있음.
- 아울러, 동법 시행령 제17조제5항제2호의2호<sup>2)</sup>에 따르면 지방자치단체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리사업을 위한 경우 사용료 감면이 가능하다고 규정함.
- 서울잇다플레이스는 서울시 정책사업 추진을 위해 확보된 시설로, 서울시복지재단에서 제출한 사업계획은 해당 시설의 조성 취지와 목적에 부합하며, 또한 동 재단은 공유재산법 시행령 제13조제3항<sup>3)</sup>에 따른 행정재산 사용허가 대상에 해당하는 기관으로서, 시행

1) 「공유재산법」 제5조(공유재산의 구분과 종류) ① 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다.

② “행정재산”이란 다음 각 호의 재산을 말한다.

(생략)

#### 2. 공공용재산

2) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조(사용료 감면) ⑤ 법 제24조제1항제4호에서 “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

5. 「지방자치법」 제176조에 따른 지방자치단체조합(이하 “지방자치단체조합”이라 한다) 중 해당 지방자치단체가 구성원인 지방자치단체조합에 사용허가를 하는 경우

3) 「공유재산법 시행령」 제13조(사용허가의 방법) ③ 법 제20조제2항제1호에 따라 수의(隨意)의 방법으로 행정재산의 사용허가를 할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

(생략)

20. 해당 지방자치단체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리사업을 위하여 사용허가를 하는 경우

령 제17조제5항제2의2호에 따른 사용료 감면에 부합함.

- 따라서, 사전절차인 공유재산심의위원회 심의 및 의회의 동의절차에 따른 사용료 면제의 타당성은 충분한 것으로 사료됨.

## ② 행정효율성 측면의 타당성

- 서울시복지재단에 서울잇다플레이스에 대한 사용료를 징수할 경우, 복지실 세입(서울잇다플레이스 사용료)과 세출(서울시복지재단 출연금 중 서울잇다플레이스 사용료)간 상계구조가 매년 반복적으로 발생하는 바, 이는 실질적인 재정효과 없이 행정절차를 증가시키는 결과를 초래할 수 있어 행정의 효율성 측면에서도 사용료 감면은 타당한 것으로 보임.

## ③ 무상사용기간 설정(5년 이내)의 타당성

- 서울잇다플레이스는 2026년 2월 13일 보존등기 및 소유권 이전등기가 완료되었고, 2026년 4월 13일 유상사용허가가 승인된 바 있음. 이후 무상사용허가 전환을 위해서는 공유재산심의위원회 심의 및 의회의 의결 절차를 거쳐야하는 상황으로, 해당 절차 진행기간 동안 약 1개월간 유상사용료가 부과된 것임.
- 이는 시설의 조속한 운영을 위해 이전 준비를 원활히 수행할 수 있도록 하기 위한 불가피한 조치로 보이며, '26년 서울시복지재단 출연금에 잇다플레이스 사용과 관련한 사용료가 편성되어 있으며, 본 동의안 의결 이후 임차료 편성 예산은 변경·집행할 예정임.

### 3 종합의견

- 해당 동의안은 서울특별시 공유재산인 서울잇다플레이스 건물 전체를 서울특별시 출연기관인 서울시복지재단이 공익적 목적의 사업 수행을 위하여 일정기간 무상으로 사용하고자 하는 것으로, 「공유재산법」 및 동법 시행령에 근거하여 사용료 면제에 대한 시의회 동의를 얻고자 제출되었음.
- 해당 시설은 서울시 주요 정책사업 수행을 위한 공공용 재산에 해당하며, 서울시복지재단은 행정재산 사용허가 대상 기관에 해당하고 관련 법령상 사용료 감면 요건을 충족하고 있는 바, 사용료 감면의 타당성이 인정됨.
- 또한, 해당 시설에 대한 사용료를 징수할 경우 세입과 세출 간 상계구조가 반복되는 등 실질적 재정효과 없이 행정절차만 증가하는 비효율이 발생할 수 있는 점을 고려할 때, 행정 효율성 측면에서도 사용료 면제는 필요한 것으로 사료됨.
- 한편, 본 동의안에서는 무상사용기간을 시설의 운영을 위한 준비기간인 1개월을 유상사용기간을 제외한 4년 11개월로 설정하고 있어, 이는 「공유재산법」에서 행정재산의 사용허가기간으로 설정한 5년에 부합한다고 할 수 있음.
- 단, 이와 관련해 집행기관에서는 현재 시 공유재산심의위원회의 심의를 거치지 않은 상태<sup>4)</sup>로, 향후 관련 절차를 철저히 이행할 필요가 있음.

전문위원 김소은	02-2180-8144
입법조사관 도미화	02-2180-8147

4) '26년 5월 7일 공유재산심의위원회 개최 예정.