

서울특별시 공유재산 구로주거안심종합센터 사용료 면제 동의안

검 토 보 고

의 안 번 호	3348
------------	------

2025. 11. 24.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 10. 18. 서울특별시장 제출(2025. 10. 23. 회부)

2. 제안이유

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

3. 주요내용

가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소재지 : 구로구 개봉동 503 세이지움개봉주거안심지원센터 제2층 제217호
- 사용자 : 서울주택도시개발공사
- 사용허가 면적 : 토지 $180.7544m^2$, 건물 연면적 $1030.41m^2$
- 사용허가 기간 : 2026.1.1. ~ 2030.12.31.(5년)
- 예상 감면액 : 209,524천원(월 3,492천원)

나. 공유재산 사용료 면제 필요성

- 서울주택도시개발공사의 설립 목적인 시민 주거 생활 안정 및 복지 향상에 초점을 맞춰 흘어져 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.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 동의안은 서울주택도시개발공사(이하 'SH공사')가 구로구 개봉동에 위치한 서울시 청년안심주택 내 기부채납 시설물을 5년간 '구로 주거안심종합센터'로 사용하면서, 그에 따른 행정재산 사용료를 감면(면제)받기 위한 것으로 2025년 제4차 공유재산심의회('25.9.25.) 심의결과(조건부 적정) 및 관계법령에 따라 시의회의 의결을 받기 위해 제출되었음.

2025년 제4차 공유재산심의회 심의결과

- 본 건은 서울주택도시공사(SH)가 구로주거안심종합센터 운영을 위하여 해당 시유재산(행정재산)을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 활용하고자 사용료를 감면하는 사항으로, '25년 제4차 공유재산심의회('25.9.25.) 심의결과 조건부 적정 의견을 득함.

〈조건사항〉

「공유재산 및 물품관리법」 제24조제1항제4호 및 동법 시행령 제17조제5항제3호에 의거 출자·출연기관 등이 비영리사업을 할 때 지방의회가 동의하는 경우 사용료 감면이 가능하므로 시의회 동의 절차를 거쳐 사용료 감면을 추진하기 바람

- 사용료 감면(면제) 대상은 약 $180.8m^2$ 의 토지와 연면적 약 $1,030.4m^2$ 의 건물로, 토지의 개별공시지가 기준가격은 8억 3,744만원¹⁾, 건물의

1) m^2 당 개별공시지가 4,633천 원 × 면적 $180.8m^2$

시가표준액은 8억 3,875만원에 해당하는데, 법령과 조례에 의해 산출한 사용료 감면액은 5년간 총 2억 952만 4천원(월 349만 2천원)2)임.

사업명	구분		내역			감면액 (천원/1차년도)
사업부서	심의사항	대상	수량	면적(㎡)	기준가격(천원)	
구로주거안심종합센터 운영	사용료 [신규]	사용료 토지	1	180.7544	837,435	20,936
주택실 주택정책과		건물	1	1,030.41	838,753	20,969

세부내용

○ 구로주거안심종합센터 운영을 위한 사용료 감면

- 목 적 및 용 도 : 구로주거안심종합센터 운영
 - 위 치 : 서울시 구로구 개봉동 503 세이지움개봉주거안심지원센터 제2층 제217호
 - 사 용 면 적 : <토지> 180.7544㎡ / <건물> 1,030.41㎡
 - 당 사 자 : <허가부서> 주택실 주택정책과 <수허가자> 서울주택도시개발공사
 - 허 가 기 간 : '26.1.1 ~ '30.12.31 [5년] ※ 최초 허가일자 : '26.1.1.
 - 무상사용기간 : '26.1.1 ~ '30.12.31 [5년]
 - 기 준 가 격 : <토지> 837,435천원 [㎡당 개별공시지가 4,633천원 × 면적 180.7544㎡]
<건물> 838,753천원 [시가표준액]
 - 감 면 액 : 41,905천원/1차년도 [토지·건물 기준가격 × 요율(25/1000)] [부가세 제외]
 - 감 면 근 거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호
 - 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」 제17조제5항제3호
- 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

○ 주거안심종합센터는 SH공사에서 지난 2022년 4월부터 대행업무3)4)를

- 2) 토지·건물 기준가격 × 요율(25/1000), 부가세 제외
「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제26조제4항제1호
제26조(대부료의 요율) ④ 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 25 이상으로 한다.
 1. 공용·공공용으로의 사용을 위한 경우
- 3) 「서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례」
제22조(대행사업) ① 공사는 국가·지방자치단체 또는 그 밖에 위탁자의 사업을 시장의 승인을 받아 대행할 수 있으며, 이 경우 위탁계약에 따른다.
② 공사는 제1항에 따른 사업을 대행함에 있어 특히 필요한 경우에는 시장의 승인을 받아 그 사업의 일부를 제3자에게 시행하게 할 수 있다.
③ 제1항 및 제2항에 따른 비용의 부담에 관하여는 제27조에 따르고, 그 이외의 필요한 사항은 위탁자와 위탁받은 자가 상호 협의하여 정하되 시장의 승인을 받아야 한다.

통해 각 지역 주거복지센터 25개소를 운영하고 있으며, 과거 여러기관에서 개별제공되던 주거복지센터 및 청년주거상담센터, SH지역센터 기능을 해당 자치구 주민들에게 통합하여 제공하고 있는데,⁵⁾ 이러한 사업취지(비영리사업)와 운영주체(지방공사) 등을 감안할 때 서울시 소유의 공유재산 사용료 감면의 적정성과 필요성이 인정됨.

주거안심종합센터 개요		
주거복지센터 (25개소)	<ul style="list-style-type: none"> 주거상담 및 사례관리, 주거비지원 주거복지지원서비스 연계 지원 	
청년주거상담센터 (통합완료)	<ul style="list-style-type: none"> 청년 주거지원 사업 대시민 홍보 청년주거 상담, 교육 청년주거 조사·연구 등 	
SH 지역센터	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택 관리 일반, 소규모 주택 관리 보증금, 사용료(임대료) 징수 등 	
		<p>「주거안심종합센터」 (1구(區) 1센터) 주거복지서비스 통합 제공</p>

- 참고로 사용허가 기간은 「공유재산 및 물품 관리법」 제21조제1항에서 5년 이내로 정하고 있어, '구로 주거안심종합센터'의 사용료 감면(면제) 허

「서울특별시 주거 기본 조례」

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

- 4) SH공사 대행업무 비용은 2024년도 6,620백만원(사무관리비 22백만원(대행사업 회계감사) 포함), 2025년 6,607백만원(사무관리비 22백만원(대행사업 회계감사) 포함)임
 5) 이중 SH공사가 직영하는 곳은 총 9개소(중·용산·성동·동대문·중랑·도봉·양천·서초·강동)이고, 제3자 위탁을 통해 운영 중인 곳은 총 16개소임.

<제3자 위탁 운영 중인 주거안심종합센터>

연번	지역명	법인명	연번	지역명	법인명
1	강남	(사)해냄복지회	9	동작	(사)주거복지연대
2	강북	(사)강북주거복지센터	10	마포	(사)한국장애인자립생활센터총연합회
3	강서	(사)함께하는나눔과이음	11	서대문	(사)마을과사람
4	관악	(사)관악주민연대	12	성북	(사)나눔과미래
5	광진	사회적협동조합 도우누리	13	송파	(사)위례
6	구로	(사)나눔은희망파행복	14	영등포	(사)한국장애인자립생활센터총연합회
7	금천	(사)한국주거복지협회	15	은평	(사)마을과사람
8	노원	(사)나는청소년	16	종로	(사)나눔과미래

자료 : 주택실 주택정책과 내부자료

가기간은 2026년 1월 1일부터 2030년 12월 31일까지로 정하였음.

- 다만, 장소 사용료의 감면기간과는 달리 서울시와의 대행업무 계약기간 ('24.4.1.~'26.3.31.)이 2026년 3월 31일까지라는 점에서, 이 공유재산 사용료 감면(면제) 동의안은 SH공사에서 주거안심종합센터 대행업무를 계속 유지할 것을 전제로 상정된 것으로 이해되는바, 향후 사용료 감면(면제) 기간과 대행업무 계약기간을 맞추는 것도 고려할 필요가 있겠음.
- 또한, 공유재산 사용료 감면(면제)을 받고 있는 주거안심종합센터는 이번 제333회 정례회에 제출된 2곳(구로, 중랑)과 용산 주거안심종합센터의 총 3곳으로, 향후 SH공사가 제3자 위탁을 통해 운영 중인 주거안심종합센터를 포함한 그 밖의 센터도 안정적 운영을 위해 서울시 공유재산을 사용하는 방안에 대해 적극 검토할 필요가 있음.

의 안 심 사 지 원 팀 장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	한승윤	02-2180-8207

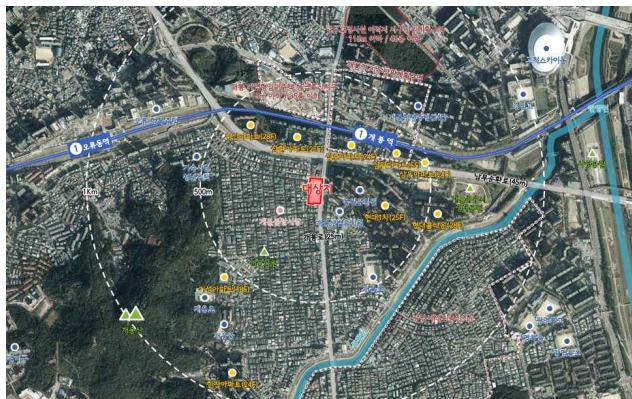
[붙임] 구로 주거안심종합센터 위치 및 현장사진(p6)

[불임] 구로 주거안심종합센터 위치 및 현장사진

현장사진



위치도(원거리)



위치도(근거리)



지적도



참고사진

