

서울특별시 공유재산에 대한 용산주거안심종합센터

사용료 면제 동의안

검 토 보 고

의안 번호	3592
----------	------

2026. 4. 23.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2026. 3. 30. 서울특별시시장 제출(2026. 3. 31. 회부)

2. 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.

3. 주요내용

가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소재지 : 용산구한강로2가429외1필지호반써밋에디션611호, 612호, 613호
- 사용자 : 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.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 동의안은 현재 운영 중인 용산주거안심종합센터(용산베르디움프렌즈, 115.96㎡)의 공간을 확장하기 위해 신규로 발생하는 기부채납시설(호반썬밋에이디션, 521.59㎡, 층405.63)로 이전하고자 하는 것으로, 서울특별시장이 신규 시설에 대해 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 “공유재산법”) 제20조제2항제1호1)에 따른 사용을 허가²⁾하고, 해당 사용료를 면제해주기 위하여 같은 법 제24조제1항제4호³⁾에 따라 시의회 동의

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

<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.**

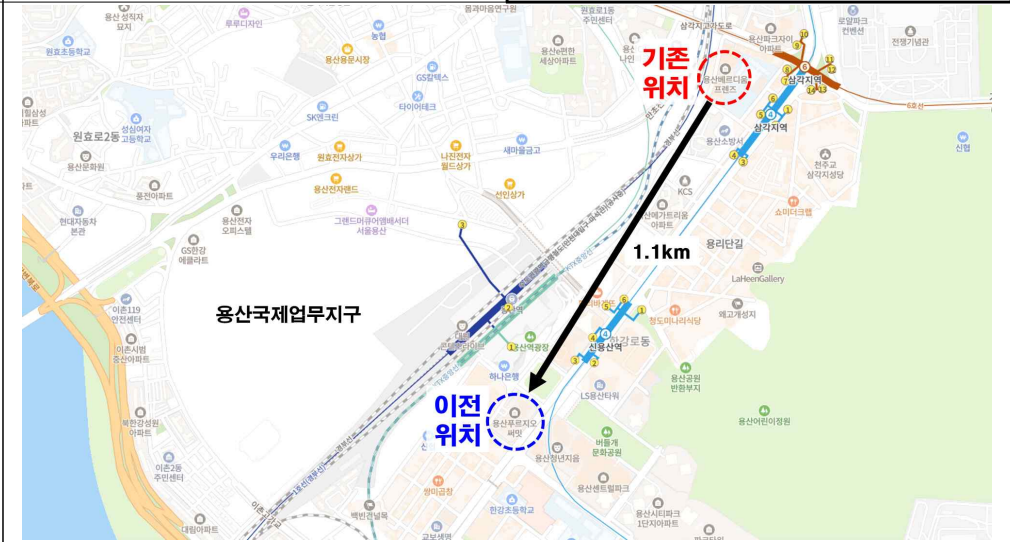
3) 「공유재산법」 제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용허가를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.

4. 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가하는 경우 등 대통령령*으로 정하는 경우

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 따른 지역 주거복지센터로 임대관리, 시설물 유지보수 및 주거상담 등 주거 복지서비스를 수행하고 있음. 그러나 현재 센터 면적은 115.96㎡로 현

로서 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」

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.

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 사용료율 연 2.5%로 적용 시 5년간 총 2억 7,169만원 (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

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(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

* (토지) m²당 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.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	신아현	02-2180-8216

[붙임1] 관계 법령(p.6)

[붙임2] 2026년 제2차 공유재산심의위원회 심의결과(p.8)

[붙임3] 용산써밋에이디션 현장사진 및 위치도(p.9)

[붙임4] 주거안심종합센터 표준 평면 및 설계 기준(p.10)

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

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

9) 제333회 정례회 상임위 원안의결('25.11.24.)

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

□ 「주거기본법」

제20조(주거실태조사) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호와 관련하여 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 주거실태조사(이하 “주거실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.

1. 주거 및 주거환경에 관한 사항
2. 가구특성에 관한 사항
3. 주거복지 수요에 관한 사항
4. 그 밖에 주거실태과악을 위한 사항

② 주거실태조사는 다음 각 호의 사람에 대하여 별도로 실시할 수 있다. <개정 2017. 4. 18., 2018. 12. 31., 2019. 4. 23.>

1. 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 수급권자 및 차상위계층
2. 신혼부부, 장애인 및 고령자
3. 고시원 등 주택이 아닌 곳에 거주하는 사람
4. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생 등 청년층
5. 「아동복지법」 제3조제5호에 따른 지원대상아동
6. 대통령령으로 정하는 소득·자산·나이 기준을 만족하는 단독 세대주 가구
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 정기조사와 수시조사로 구분하여 주거실태조사를 실시할 수 있다. 이 경우 수시조사는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 특히 필요하다고 인정하는 경우에 조사항목을 별도로 정할 수 있다.

④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 주거실태조사 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거복지 및 주택산업 육성 등을 목적으로 설립된 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

⑤ 제1항 또는 제4항에 따라 주거실태조사를 하려는 자는 그 권한을 나타내는 증표 및 조사기간, 조사범위, 조사담당자, 관계 법령 등 대통령령으로 정하는 사항이 기재된 서류를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다. <신설 2016. 1. 19.>

⑥ 주거실태조사의 주기·방법 및 절차 등은 대통령령으로 정한다. <개정 2016. 1. 19.>

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.

□ 「주거기본법 시행령」

제14조(주거복지센터) ① 법 제22조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공
2. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원
3. 주택개조 등에 대한 교육 및 지원
4. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보
5. 그 밖에 주거복지와 관련된 사항

② 국토교통부장관은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사에 위탁한다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사 또는 해당 시·도, 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 조례로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 업무를 위탁한 경우에는 그 사실을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

29. [사용료감면] 용산주거안심종합센터 운영

○ 심의사항 및 내역

연번	사업명 사업부서	구분		내역			
		심의사항	대상	수량	면적(㎡)	기준가격(천원)	감면액 (천원/1차년도)
29	용산주거안심종합센터 운영 주택실 주택정책과	사용료 (신규)	토지	1	35.42	1,294,656	32,366
			건물	1	521.59	878,868	21,972

○ 부서개요

담당자	발표자	재산관리관	위임관리관	사업추진부서	관련기관
주무관 남은주 2133-7982	주거정책협력팀장 연홍모 2133-7987	주택실 주택정책과	-	주택실 주택정책과	서울주택도시개발공사

○ 사업개요

세부내용

- 용산주거안심종합센터 운영을 위한 사용료 감면
 - 목적 및 용도 : 용산주거안심종합센터 운영
 - 위치 : 서울시 용산구 한강로 2가 429 외 1필지 호반씨밋에이디션 611호, 612호, 613호
 - 사용면적 : <토지> 35.42㎡ / <건물> 521.59㎡
 - 당사자 : <허가부서> 주택실 주택정책과 <수허가자> 서울주택도시개발공사
 - 허가기간 : '26.05.11 ~ '31.05.10 (5년)
 - 무상사용기간 : '26.05.11 ~ '31.05.10 (5년)
 - 기준가격 : <토지> 1,294,656천원 (㎡당 개별공시지가 36,550천원 × 면적 35.42㎡)
<건물> 878,868천원 [시가표준액]
 - 감면액 : 54,338천원/1차년도 [토지·건물 기준가격 × 요율(25/1000)] [부가세 제외]
 - 감면근거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조 제1항 제4호

○ 심의결과 : 조건부 적정

심의내용

- 본 건은 서울주택도시개발공사(SH)에서 주거안심종합센터를 운영하고자 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 사용료를 감면 요청한 사항으로, '26년 제2차 공유재산심의회 ('26.3.12.) 심의 결과 '조건부 적정' 의견을 득함

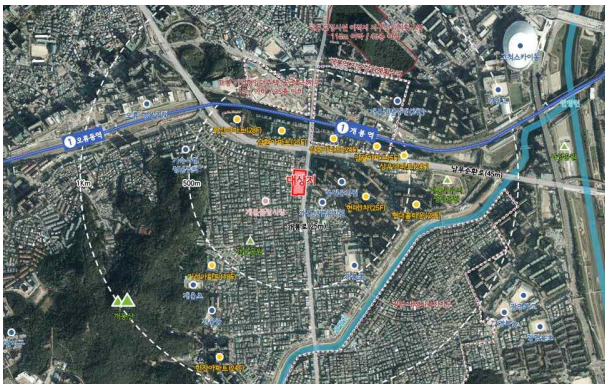
(조건사항)

- 지방공사에서 비영리사업을 하는 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조 제1항 제4호 및 동법 시행령 제17조 제5항 제3호에 따라 지방의회가 동의해야만 사용료 감면이 가능하므로 **시의회 동의 절차를 거쳐 사용료 감면을 추진해야 함**

현장사진



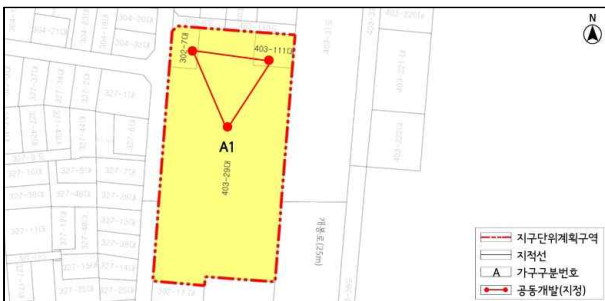
위치도(원거리)



위치도(근거리)



지적도



참고사진



붙임4

SH 주거안심종합센터 표준 평면 및 설계 기준

□ SH 주거안심종합센터 표준 평면 및 설계 기준('23.5. 이후 적용 중)

○ '필수' 및 '선택' 구성공간 세부 면적

[단위: m², 전용면적]

〈필수 구성공간〉

분류	공간명	면적	
필수 구성 공간	총괄	센터장실 17	
	주민 쉼터	상담창구, 민원대기실	65
		사무 공간	시설·관리, 주거상담
		회의실	78
	지원 시설	문서고	77.11
		창고	25.5
		통신실	5.4
	부속 시설	휴게실	9
	기본형 합계		489.01
	확장형	탕비실	10
		당직실	10
		샤워실	4.5
	소계		24.5
	확장형 합계		513.5

〈선택 구성공간〉

분류	공간명	최소 면적	최대 면적	
선택 구성 공간	기타 선택 구성 공간	상담실	8.3	17.7
		수유실	6	8.26
		체력단련실	14.4	27
		고속 프린터실	9	5
		분리수거실	2.7	1.8
		청소도구실	2.7	1.8
		소계		61.56