

서울특별시 공유재산에 대한 중앙주거복지센터

사용료 면제 동의안

심사보고

의안 번호	3593
----------	------

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 '중앙주거복지센터'를 운영하는 경우로 사용료 면제를 추진하고자 시의회 동의를 얻으려는 것임.

2. 주요내용

가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소재지 : 용산구 한강로2가 426외 1필지, 용산베르디움 프렌즈 커뮤니티

시설 제2층 제208호

- 사 용 자 : 서울주택도시개발공사
- 사용허가 면적 : 토지 43.0846 m^2 , 건물 연면적 611.23 m^2
- 사용허가 기간 : 2026.6.1. ~ 2031.5.31.(5년)
- 예상 감면액 : 145,082천원(월2,418천원) ※ 1차년도 : 29,016천원

나. 공유재산 사용료 면제 필요성

- 서울주택도시개발공사에서 공사 설립 목적인 시민 주거 생활 안정 및 복지 향상에 초점을 맞춰 흩어져 있는 주거복지 서비스를 통합하여 원스톱으로 제공할 수 있는 주거안심종합센터 사업을 추진하고 있으며, 중앙주거복지센터는 자치구 25개 주거안심종합센터 운영 총괄 지원 및 주거복지 정책개발·연구·교육 등 서울시 공공주거복지정책을 수행하고 있음.
- 중앙주거복지센터 사업은 SH의 비영리 사업으로 관련 법령상 사용료 면제 요건을 충족하고 있으므로 사용료 면제가 타당함.

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 동의안은 서울시 시유재산¹⁾을 사용 중인 중앙주거복지센터의 사용허가기간이 만료됨에 따라 서울특별시장이 사용허가를 갱신²⁾하고, 해당 사용료를 면제해주기 위해 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호³⁾에 따라 시의회 동의를 받고자 하는 사항임.

1) 용산베르디움프렌즈 커뮤니티시설, 제2층 208호(청년안심주택(구,역세권청년주택) 기부채납시설)

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

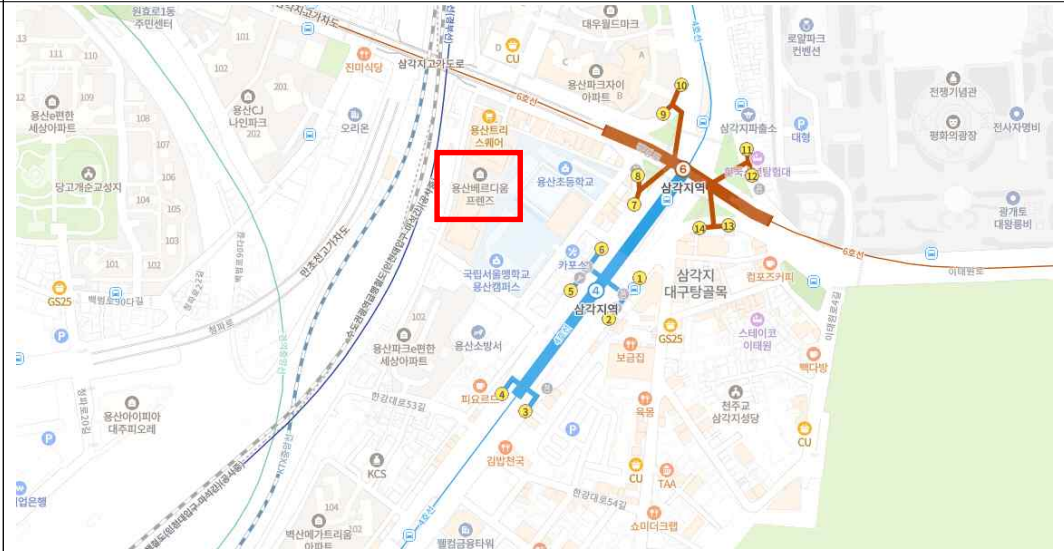
<조건사항> 지방공사에서 비영리사업을 하는 경우 「공유재산 및 물품관리법」 제24조제1항제4호 및 동법 시행령 제17조제5항제3호에 따라 지방의회가 동의해야만 사용료 감면이 가능하므로 시의회 동의 절차를 거쳐 사용료 감면을 추진해야 함.

3) 「공유재산법」

〈 중앙주거복지센터 공유재산 사용 세부내역 〉

구 분	내 용
위 치	서울시 용산구 한강로2가 426외 1필지 용산베르디움프렌즈커뮤니티시설 제2층 제208호
사 용 면 적	〈토지〉 43.0846㎡ / 〈건물〉 611.23㎡
허 가 기 간	`26.6.1 ~ `31.5.31 [5년] ※ 최초 허가일자 : `21.6.1.
무상사용기간	`26.6.1 ~ `31.5.31 [5년]
기 준 가 격	〈토지〉 591,552천원 [㎡당 개별공시지가 13,730천원 × 면적 43.0846㎡] 〈건물〉 569,106천원 [시가표준액]
감 면 액	145,082천원 [5년] [토지·건물 기준가격×2.5%×5년] * 29,016천원/연

위 치 도



○ ‘중앙주거복지센터’는 「주거기본법」 및 「서울특별시 주거 기본 조례」 4)에 따라 서울주택도시개발공사가 수탁받아 `18년부터 운영하고

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

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」 제19조(주거복지센터의 설치) 시장은 법 제22조에 따라 주거복

있으며, 인원은 총 11명(센터장1, 팀장1, 팀원9)으로 ▲자치구 25개 주거안심종합센터(주거상담기능) 운영 총괄 및 상담 종사자 역량 강화 ▲주거상담 사업 표준화 및 체계화 ▲주거복지서비스 홍보 ▲주거취약계층 법률상담 ▲임대주택 입주민 정신건강 모니터링 등의 업무를 수행⁵⁾하고 있음('25년 추진 실적 검토보고서 붙임3 참조).

〈 주거복지센터별 업무 기능 〉

중앙주거복지센터	지역주거복지센터
1. 자치구 25개 주거안심종합센터(주거상담기능) 운영 총괄 및 상담 종사자 역량 강화 2. 주거상담 사업 표준화 및 체계화 3. 주거복지서비스 홍보 4. 주거취약계층 법률상담 5. 임대주택 입주민 정신건강 모니터링	1. 주거복지 상담 : 주거비지원, 임대주택, 공공부조, 주택금융, 1인가구 등 2. 긴급주거지원 사업 : 긴급월세/보증금지원, 주거환경개선(집수리), 긴급 연료지원, 1인가구 주택관리 서비스, 기타(긴급물품, 현물 등)

○ 중앙주거복지센터는 최초 영등포구 당산SH빌에서 운영을 시작하여 '21년에 현재 위치인 용산베르디움프렌즈로 이전하였는데, 서울시 주거복지 서비스를 총괄·지원하는 중앙주거복지센터의 기능과 공공성을 고려할 때, 지속적이고 안정적인 사업 수행을 위하여 기존 시설을 계속 사용하는 것에 따른 사용료 면제는 필요하다고 판단됨.

- 참고로, 이번 사용허가기간은 공유재산법 제21조⁶⁾에 따른 최대범위인 5년('26.6.1.~'31.5.31.)이며, 사용료는 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제26조제5항⁷⁾에 따른 사용료율인 연 2.5%로 적용 시 토지

지사업의 원활하고 지속적인 추진을 위하여 서울특별시 중앙주거복지센터(이하 "중앙센터"라 한다.)와 지역별 주거복지센터(이하 "지역센터"라 한다.)를 설치할 수 있다.

5) '26년 예산 : 9억 5,686만원

* 인건비 4억 2,435만원(44.3%), 사업비 3억 9,901만원(41.7%), 운영비 1억 3,350만원(14.0%)

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

및 건물가액 기준으로 5년간 총 1억 4,508만원(연 2,902만원)이 면제될 것으로 예상됨.

〈 용산베르디움프렌즈 사용료 산정내역 〉

구 분	사용면적	기준가격	사용료율	연간사용료	총사용료(5년)
계		1,160,658천원	2.5%	29,017천원	145,082천원
토 지	43.0846 m^2	591,552천원	2.5%	14,789천원	73,944천원
건 물	621.2300 m^2	569,106천원	2.5%	14,228천원	71,138천원

* (토지) m^2 당 개별공시지가 36,550천원 × 면적, (건물) 시가표준액

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

등 그 밖에 사용허가에 대한 사항은 제23조부터 제35조까지의 규정을 준용하고, 교환차금을 한꺼번에 전액을 납부하기 곤란한 경우에는 제36조의2를 준용한다.

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

1. 공용·공공용으로서의 사용을 위한 경우

서울특별시 공유재산에 대한 중앙주거복지센터 사용료 면제 동의안

의안 번호	3593
----------	------

제출년월일 : 2026년 3월 30일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

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

2. 주요내용

가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소재지 : 용산구 한강로2가 426외 1필지 용산베르디움 프렌즈 커뮤니티시설 제2층 제208호
- 사용자 : 서울주택도시개발공사
- 사용허가 면적 : 토지 43.0846 m^2 , 건물 연면적 611.23 m^2
- 사용허가 기간 : 2026.6.1. ~ 2031.5.31.(5년)
- 예상 감면액 : 145,082천원(월2,418천원) ※ 1차년도 : 29,016천원

나. 공유재산 사용료 면제 필요성

- 서울주택도시개발공사에서 공사 설립 목적인 시민 주거 생활 안정 및 복지 향상에 초점을 맞춰 흩어져 있는 주거복지 서비스를 통합하여 원스톱으로 제공할 수 있는 주거안심종합센터 사업을 추진하고 있으며, 중앙주거복지센터는 자치구 25개

주거안심종합센터 운영 총괄 지원 및 주거복지 정책개발·연구·교육 등 서울시 공공 주거복지정책을 수행하고 있음

- 중앙주거복지센터 사업은 SH의 비영리 사업으로 관련 법령상 사용료 면제 요건을 충족하고 있으므로 사용료 면제가 타당함.

3. 참고사항

가. 관계법령

- 공유재산 및 물품 관리법 제24조(사용료의 감면) 제1항 제4호
 - 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 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우
- 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제17조(사용료 감면) 제5항 제3호
 - ⑤ 법 제24조제1항제4호에서 "재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 - 3. 지방공기업법에 따른 지방공사 또는 지방공단의 비영리사업을 위한 경우

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

- 2026년 제2차 공유재산심의회 심의('26.3.12.)
 - 심의근거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조제2항
 - 심의결과 : '조건부 적정'

〈조건사항〉 시의회 동의 절차를 거쳐 사용료 감면을 추진할 것

※ 작성자 : 주택정책과 주택정책협력팀 남은주 (☎2133-7982)